PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DE

EVEN3 NOVO MERCADO BOVESPA BRASIL

even.com.br

Even Construtora e Incorporadora S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE nº 35.30032952-0 – CVM nº 02052-4 – ISIN BREVENACNOR8

Rua Funchal, 418, 29º e 30º pavimentos, conjuntos 2901 e 3001, Condomínio e-Tower São Paulo, CEP 04551-060, São Paulo, SP

34.782.609 Ações Ordinárias

Valor da Oferta – R$400.000.003,50

Preço por Ação – R$11,50

Código de Negociação na Bolsa de Valores de São Paulo: EVEN3.

A Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Even" ou "Companhia") está realizando uma oferta que compreende a distribuição pública primária de 34.782.609 ações ordinárias de emissão da Companhia ("Oferta"), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal ("Ações"), a ser realizada no Brasil, com esforços de colocação no exterior.

As Ações serão ofertadas no Brasil sob a coordenação do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder") e do Banco UBS Pactual S.A. ("UBS Pactual" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), em mercado de balcão não organizado, em conformidade com os procedimentos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com esforços de colocação no exterior, a serem realizados pela Itaú Securities, Inc., UBS Securities LLC e eventuais outras instituições, sendo, nos Estados Unidos da América para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na *Rule 144A* editada pela Securities and Exchange Commission dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act of 1933*, conforme alterado *("Securities Act")* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act,* e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no *Regulation S* editado pela SEC, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

A quantidade total de Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta poderá ser acrescida de até 5.217.391 ações ordinárias de emissão da Companhia, equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas ("Ações do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pela Companhia ao UBS Pactual, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, as quais serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Lote Suplementar"). A Opção de Lote Suplementar poderá ser exercida pelo UBS Pactual, após consulta ao Coordenador Líder, total ou parcialmente, em uma ou mais vezes, a partir da data de assinatura do contrato de distribuição das Ações ("Contrato de Distribuição") e no prazo de até 30 dias contados, inclusive, do dia útil subseqüente à data de publicação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.

A Oferta foi aprovada pela Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 13 de fevereiro de 2007, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 26 de fevereiro de 2007 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário de São Paulo" em 1º de março de 2007, conforme re-ratificada pela Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 21 de março de 2007, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 28 de março de 2007 e foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI" em 30 de março de 2007. O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 7 de março de 2007, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 20 de março de 2007 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI" em 23 de março de 2007, conforme re-ratificada pela reunião realizada em 21 de março de 2007, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 28 de março de 2007 e foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI" em 30 de março de 2007, (i) aprovou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, mediante a emissão das Ações, com a possibilidade de emissão das Ações do Lote Suplementar, sem exclusão do direito de preferência aos atuais acionistas, previsto no artigo 171 da Lei das Sociedades por Ações, para colocação por meio da Oferta; (ii) informou a todos os seus acionistas sobre o aumento de capital deliberado para fins de exercício ou renúncia dos respectivos direitos de preferência; e (iii) autorizou a diretoria a praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários à realização dessas deliberações.

O preço por Ação ("Preço por Ação") foi fixado após a finalização do procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelos Coordenadores. O Preço por Ação foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 29 de março de 2007.

	Comissões (R$)	Recursos Líquidos (R$)[1][2]
Por Ação	0,40	11,10
Oferta	14.000.000,12	386.000.003,38
Total	14.000.000,12	386.000.003,38

(1) Sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar.
(2) Sem dedução das despesas da Oferta.

Não foi e nem será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações na SEC e nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil.

Registro da Oferta na CVM em 30 de março de 2007 sob o n.° CVM/SRE/REM/2007/012.

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

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição das Ações. Ao decidir subscrever as Ações, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da Companhia, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações. **Vide seção "Fatores de Risco", iniciada na página 52 deste Prospecto, para ciência de certos fatores de risco que devem ser considerados com relação à subscrição das Ações.**

ANBID

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

Coordenadores e *Joint Bookrunners*

UBS Pactual

Itaú BBA
Coordenador Líder

Coordenadores Contratados

HSBC

Safra

A data deste Prospecto Definitivo é 30 de março de 2007.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

Definições 2
Declarações Sobre Eventos Futuros 15
Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações 16
Sumário da Companhia 20
Sumário da Oferta 26
Sumário das Informações Financeiras e Operacionais 30
Informações Relativas à Oferta 33
Informações Cadastrais 48
Identificação de Administradores, Consultores e Auditores 49
Fatores de Risco 52
Destinação dos Recursos 63

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

Capitalização 65
Diluição 66
Informações Financeiras Selecionadas 68
Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais 71
Visão Geral do Setor Imobiliário 105
Nossas Atividades 116
Responsabilidade Social, Patrocínio, Incentivo Cultural e Aspectos Ambientais 145
Administração e Conselho Fiscal 146
Principais Acionistas 150
Operações com Partes Relacionadas 154
Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos 155
Descrição do Capital Social 157
Dividendos e Política de Dividendos 169
Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa 173

3. ANEXOS

ANEXO A Estatuto Social. A-1
ANEXO B Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 13 de fevereiro de 2007, aprovando a realização da Oferta B-1
ANEXO C Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 21 de março de 2007, re-ratificando os termos da Oferta C-1
ANEXO D Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 7 de março de 2007, aprovando o aumento do capital social da Companhia D-1
ANEXO E Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 21 de março de 2007, re-ratificando as deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 7 de março de 2007 ..... E-1
ANEXO F Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 29 de março de 2007, aprovando o Preço por Ação F-1
ANEXO G Declarações da Companhia e do Coordenador Líder, de que trata o Artigo 56 da Instrução CVM 400 ..... G-1

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

ANEXO H Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia Relativas aos Exercícios Sociais Encerrados em 31 de dezembro de 2005 e 2004 e Parecer dos Auditores Independentes. H-1

ANEXO I Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia Relativas aos Exercícios Sociais Encerrados em 31 de dezembro de 2006 e 2005 e Parecer dos Auditores Independentes. I-1

ANEXO J Demonstrações Financeiras Padronizadas da Companhia – DFP, Referentes aos Exercícios Socias Encerrados em 2006, 2005 e 2004 ..... J-1

ANEXO K Informações Anuais – IAN – da Companhia (Apenas Informações que Não Constam do Prospecto). k-1

1. INTRODUÇÃO

- Definições
- Declarações Sobre Eventos Futuros
- Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações
- Sumário da Companhia
- Sumário da Oferta
- Sumário das Informações Financeiras e Operacionais
- Informações Relativas à Oferta
- Informações Cadastrais
- Identificação de Administradores, Consultores e Auditores
- Fatores de Risco
- Destinação dos Recursos

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos indicados abaixo terão o significado a eles a seguir atribuídos, salvo referência diversa neste Prospecto:

ABC – T&K	ABC T&K Participações S.A.
ABC Construtora	ABC Construtora e Incorporadora Ltda.
Acionistas Controladores	Sr. Luis Terepins, Sr. Carlos Eduardo Terepins, Kary e FIP Genoa, considerados em conjunto.
Ações	34.782.609 Ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta.
Ações do Lote Suplementar	Até 5.217.391 ações ordinárias de emissão da Companhia, equivalentes a até 15% da quantidade de Ações inicialmente ofertadas, com as mesmas características das Ações inicialmente ofertadas, que poderão ser incluídas na Oferta em decorrência do exercício da Opção de Lote Suplementar. Salvo se disposto de maneira diversa, as referências às Ações serão também referência às Ações do Lote Suplementar.
Ações Objeto do Direito de Preferência	6.956.522 Ações, a serem subscritas exclusivamente pelo FIP Genoa, no âmbito da Oferta para Acionistas.
ADEMI	Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário.
Agentes de Colocação Internacional	Itaú Securities, Inc., UBS Securities LLC e eventuais outras instituições.
Alef	Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Aliko	Aliko Investimento Imobiliário Ltda.
Amazon Simon	Amazon Simon II, LLC.
ANBID	Associação Nacional dos Bancos de Investimento – ANBID.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta.
Anúncio de Retificação	Anúncio comunicando a revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta, a ser divulgado nos jornais "Valor Econômico" e "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI", conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Em 22 de março de 2007, foi publicado nos jornais "Valor Econômico" e "Diário Cormércio, Indústria & Serviços – DCI" aviso de retificação comunicando a modificação da Oferta.
Áquila	Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Aviso ao Mercado	Aviso ao mercado sobre a Oferta, publicado em 8 de março de 2007 e republicado em 15 de março de 2007, nos jornais "Valor Econômico" e "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI".
Banco Central ou BACEN	Banco Central do Brasil.
BankBoston	BankBoston Banco Múltiplo S.A.
BM&F	Bolsa de Mercadorias e Futuros.
Boulevard São Francisco	Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.
BOVESPA	Bolsa de Valores de São Paulo.
Bradesco	Banco Bradesco S.A.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
Campo Belíssimo	Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.
Campos Construtora	Construtora e Incorporadora Campos Ltda.
Capuche	Capuche – Capuche Empreendimentos Imobiliários Ltda.
CBLC	Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.
CDI	Certificado de Depósito Interbancário.
Centaurus Even	Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
CFC	Conselho Federal de Contabilidade.
City Projects	City Projects Empreendimentos Ltda.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
Código Civil	Código Civil Brasileiro, introduzido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
Companhia ou Even	Even Construtora e Incorporadora S.A.
Concetto	Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Concord	Concord Incorporações Imobiliárias Ltda.
Conselho de Administração	Conselho de Administração da Companhia.
Conselho Fiscal	Conselho Fiscal da Companhia.
Constituição Federal	Constituição da República Federativa do Brasil.

Contrato de Colocação Internacional	*Placement Facilitation Agreement*, entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional.
Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação, Subscrição e Colocação de Ações Ordinárias de Emissão de Even Construtora e Incorporadora S.A., entre a Companhia, os Coordenadores e a CBLC, esta, na qualidade de interveniente-anuente.
Contrato de Estabilização	Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão de Even Construtora e Incorporadora S.A., entre a Companhia, o UBS Pactual e o UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato celebrado em 28 de março de 2007, entre a BOVESPA, a Companhia, seus administradores, e os Acionistas Controladores, contendo obrigações relativas à listagem da Companhia no Novo Mercado, cuja eficácia somente terá início na data de publicação do Anúncio de Início.
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	Itaú BBA.
Coordenadores	Coordenador Líder e Coordenador, considerados conjuntamente.
Coordenadores Contratados	HSBC e Safra.
COPOM	Comitê de Política Monetária.
Corretoras Consorciadas	Corretoras-membro da BOVESPA e outras instituições financeiras que não sejam corretoras-membro da BOVESPA, contratadas pelos Coordenadores, para efetuar exclusivamente esforços de colocação das Ações aos Investidores Não Institucionais.
CPMF	Contribuição Provisória sobre a Movimentação ou Transmissão de Valores ou de Créditos e Direitos de Natureza Financeira – CPMF.
CRI	Certificado de Recebíveis Imobiliários, título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Cygnus Even	Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Data de Liquidação	Data da liquidação física e financeira das Ações (exluindo as Ações do Lote Suplementar), prevista para o último dia do Período de Colocação.
Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar	Data da liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar.
Debêntures	As debêntures de emissão da Companhia descritas na seção "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos".
Delta Even	Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Diretoria	Diretoria da Companhia.
Dólar ou Dólares ou US$	Dólar, moeda oficial dos Estados Unidos da América.
Donneville	Donneville Participações Ltda., veículo de investimento da Spinnaker Capital.
EBITDA	Resultado líquido antes do IRPJ e da CSLL, acrescido de depreciação, amortização e despesas financeiras líquidas. O EBITDA não é uma medida adotada de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como um substituto para o lucro líquido, como indicador do seu desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa, nem tampouco como indicador de liquidez. Considerando que o EBITDA não possui significado padronizado, a definição de EBITDA da Companhia pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas. Para maiores informações, vide a reconciliação entre o lucro antes de IRPJ e CSLL e o EBITDA na seção "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – EBITDA" deste Prospecto.
Eco Life Cidade Universitária	Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio.
ERP	*Enterprise Resource Planning*, sistema integrado de informações transacionais.
Especiale	Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Estatuto Social	Estatuto Social da Companhia.
Eta Even	Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
EUA ou Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Even Construterpins	Sociedade em conta de participação – Even Construterpins.
Even MDR	Sociedade em conta de participação – Even MDR.

Fator Multiplicador	Fator criado pela Resolução 3.259 de 28 de janeiro de 2005, posteriormente alterada pela Resolução 3.347 de 8 de fevereiro de 2006 do Conselho Monetário Nacional, pelo qual o valor dos recursos da poupança efetivamente utilizados por determinada instituição financeira para o financiamento imobiliário deve ser multiplicado com o propósito de se calcular o valor a ser considerado por tal instituição financeira como tendo sido destinado ao financiamento imobiliário.
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.
FGV	Fundação Getúlio Vargas.
FIP Genoa	Genoa Fundo de Investimento em Participações.
Funcionários	Para os fins da Oferta, os funcionários da Companhia.
Gemini Even	Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Governo Federal	Governo da República Federativa do Brasil.
HG Realty	HG Realty BC Fundos de Investimento.
HSBC	HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis.
IBGC	Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IBRACON	Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.
ICMS	Imposto sobre Operações Relativas à Circulação de Mercadorias e Sobre Prestação de Serviços de Transporte Interestadual e Municipal e de Comunicação.
IFRS	*International Financial Reporting Standards*.
IGP-M	Índice Geral de Preços ao Mercado, índice de inflação calculado e divulgado pela FGV.
Iluminatto	Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção, índice nacional de custos da construção habitacional, calculado e divulgado pela FGV.
INPI	Instituto Nacional da Propriedade Industrial.
Inspiratto	Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e as Corretoras Consorciadas, considerados conjuntamente.

Instrução CVM 202	Instrução CVM nº 202, de 6 de dezembro de 1993, e alterações posteriores.
Instrução CVM 325	Instrução CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, e alterações posteriores.
Instrução CVM 358	Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e alterações posteriores.
Instrução CVM 409	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e alterações posteriores.
Investidores Institucionais	Investidores Institucionais Locais e os Investidores Institucionais Estrangeiros, considerados conjuntamente.
Investidores Institucionais Estrangeiros	Público alvo dos esforços de colocação das Ações no exterior, a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, sendo, nos Estados Unidos, para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A, em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, sendo que tais investidores deverão subscrever as Ações nos termos da Instrução CVM 325 e da Resolução CMN 2.689.
Investidores Institucionais Locais	Público alvo dos esforços de colocação das Ações no âmbito da Oferta Institucional, a serem realizados pelos Coordenadores e pelos Coordenadores Contratados, nos termos do Contrato de Distribuição, consistindo de investidores institucionais, incluindo fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BOVESPA, seguradoras, sociedades de previdência complementar e capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência privada, e pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na BOVESPA, relativamente a ordens específicas de investimento que excederem o limite máximo de investimento para Investidores Não Institucionais.
Investidores Não Institucionais	Público alvo dos esforços de colocação das Ações no âmbito da Oferta de Varejo, a serem realizados pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, consistindo de investidores pessoas físicas, incluindo os Funcionários, 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 para participar da Oferta de Varejo.

IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, índice de inflação calculado e divulgado pelo IBGE.
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
Itaú	Banco Itaú S.A.
Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
Jardim Goiás	Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.
JCR	JCR Construção Civil Ltda.
Kappa Even	Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Kary	Kary Empreendimentos e Participações S.A.
Lambda Even	Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.
Lei de Incorporação	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores.
Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.
Lei nº 4.131	Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, e alterações posteriores.
Lei nº 4.595	Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, e alterações posteriores.
Lei nº 9.514	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e alterações posteriroes.
Lei nº 4.728	Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e alterações posteriores.
Lopes	LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A.
Lynx Even	Lynx Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Mozodiel	Mozodiel do Campo Ltda.
Nova Suíça	Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Novo Mercado	Segmento especial de negociação de valores mobiliários da BOVESPA, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado.
Oferta	Oferta pública de distribuição primária das Ações, a ser realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400 e demais disposições legais aplicáveis, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação no exterior para Investidores Institucionais Estrangeiros.
Oferta de Varejo	Oferta pública de distribuição primária das Ações direcionada a Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional	Oferta pública de distribuição primária das Ações direcionada a Investidores Institucionais.
Oferta para Acionistas	Oferta pública de distribuição primária direcionada exclusivamente para o FIP Genoa, com relação às Ações Objeto do Direito de Preferência, em decorrência do exercício do direito de preferência previsto no artigo 171 da Lei das Sociedades por Ações.
Omega Even	Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Omicron Even	Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
OPA	Oferta Pública de Aquisição de Ações.
Opção de Ajuste	Opção para aquisição de quantidade de ações equivalente a até 153.350 ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade de alguns acionistas da Companhia, outorgada por estes a um ex-diretor da Companhia, a ser exercida no prazo de até 15 dias úteis, contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento.
Opção de Lote Suplementar	Opção para subscrição das Ações do Lote Suplementar a ser outorgada pela Companhia ao UBS Pactual, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, as quais serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, que poderá ser exercida pelo UBS Pactual, após consulta ao Coordenador Líder, total ou parcialmente, em uma ou mais vezes, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e no prazo de até 30 dias contados, inclusive, do dia útil subseqüente à data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.
Orion Even	Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Paladin Realty Partners	Paladin Realty Partners, LLC.
Paladin Tricity Investors	Paladin Tricity Investors (Brazil), LLC.
Parqueven	Parqueven Empreendimentos Ltda.
PDG Realty	PDG Realty S.A.
Pedido de Reserva	Formulário específico para realização de pedido de reserva das Ações pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta de Varejo.
Período de Colocação	Prazo para a colocação e subscrição das Ações, que será de até três dias úteis a contar da data de publicação do Anúncio de Início.

Período de Desistência	Prazo, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, para os Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais que apresentaram Pedido de Reserva ou intenção de investimento, até 22 de março de 2007 terem desistido de seu respectivo Pedido de Reserva ou de sua intenção de investimento, entre o dia 22 de março de 2007 e as 16:00 horas do dia 29 de março de 2007, inclusive.
Período de Reserva	Prazo para Investidores Não Institucionais efetuarem seus Pedidos de Reserva, entre o dia 15 de março de 2007 e as 16:00 horas do dia 29 de março de 2007, inclusive.
Pessoas Vinculadas	Investidores que sejam (i) administradores ou controladores da Companhia; (ii) administradores ou controladores de quaisquer das Instituições Participantes da Oferta ou de quaisquer dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii) acima.
Phi Even	Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
PIB	Produto Interno Bruto do Brasil.
PIS	Programa de Integração Social.
Plaza Mayor	Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Pradesol	Pradesol Corporation Sociedad Anônima, veículo de investimento da Spinnaker Capital.
Preço Médio de Lançamento	Resultado da divisão do VGV de um empreendimento pelo somatório da área de uso privativo das unidades desse empreendimento, utilizando-se a tabela financiada como referência.
Preço por Ação	R$11,50.
Princípios Contábeis Brasileiros	Práticas contábeis adotadas no Brasil, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as normas editadas pela CVM, as normas e pronunciamento editados pelo IBRACON e pelo CFC.
Procedimento de *Bookbuilding*	Procedimento de coleta de intenções de investimento com Investidores Institucionais, realizado pelos Coordenadores, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400, sendo que os Investidores Não Institucionais que aderiram à Oferta não participaram do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participaram da fixação do Preço por Ação.
Prospecto ou Prospecto Definitivo	Este prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto Preliminar	Prospecto preliminar da Oferta.
Prospectos	Prospecto Preliminar e Prospecto Definitivo, considerados conjuntamente.

Público de Alta Renda	Famílias com renda média entre R$15.000,00 e R$50.000,00 mensais, com interesse em adquirir imóvel ao preço de venda entre R$750.000,00 e R$1.300.000,00.
Público de Média Renda	Famílias com renda média entre R$4.400,00 e R$8.000,00 mensais, com interesse em adquirir imóvel ao preço de venda entre R$220.000,00 e R$390.000,00.
Público de Média-Alta Renda	Famílias com renda média entre R$7.500,00 e R$20.000,00 mensais, com interesse em adquirir imóvel ao preço de venda entre R$390.000,00 e R$800.000,00.
Público Emergente	Famílias com renda média entre R$3.000,00 e R$5.000,00 mensais, com interesse em adquirir imóvel ao preço de venda entre R$100.000,00 e R$250.000,00.
Quality Building	Quality Building Empreendimentos e Participações Ltda.
R/3 da SAP	Programa de computador ERP desenvolvido pela SAP AG.
Real ou Reais ou R$	Real, moeda oficial do Brasil.
Regra 144A	*Rule 144A*, editada ao amparo do *Securities Act*.
Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado	Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado, e alterações posteriores, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos na cláusula compromissória inserida no Estatuto Social e constante dos termos de anuência assinados pelos administradores da Companhia e pelos Acionistas Controladores, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BOVESPA, que disciplina os requisitos para a negociação de valores mobiliários de companhias abertas listadas no Novo Mercado, estabelecendo regras diferenciadas de governança corporativa para estas companhias.
Regulamento S	*Regulation S*, editada ao amparo do *Securities Act*.
Resolução CFC 963	Resolução do CFC nº 963, de 16 de maio de 2003.
Resolução CMN 2.689	Resolução do CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e alterações posteriores.
Safra	Banco Safra de Investimento S.A.
Santander	Banco Santander Banespa S.A.
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.
SECOVI-SP	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.

Securities Act	*Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos, e alterações posteriores.
Securities and Exchange Commission* ou *SEC	*Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos.
SERASA	Serasa S.A., empresa que realiza análises e informações para decisões de crédito e apoio a negócios.
SFH	Sistema Financeiro Habitacional, sistema do Governo Federal para financiamento da casa própria.
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário, sistema do Governo Federal para financiamento imobiliário em geral.
Sinduscon-SP	Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo.
SINTRACON	Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Spinnaker Capital	Spinnaker Capital Group e empresas ou fundos por este controlados ou administrados.
Subsidiárias	Para os fins da Oferta, sociedades controladas pela, coligadas a, ou sujeitas a controle comum da, Companhia.
Tabor	Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Terepins & Kalili	Terepins e Kalili Engenharia e Construções Ltda.
Terra Vitris	Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Tishman Speyer	Tishman Speyer Properties.
TR	Taxa Referencial.
Tricity	Tricity Empreendimentos e Participações Ltda.
U.S. GAAP	Princípios contábeis geralmente aceitos nos Estados Unidos.
UBS Pactual	Banco UBS Pactual S.A.
UBS Pactual Corretora	UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Unibanco	Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A.
Vendas Contratadas	Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento.

VGV

Valor geral de vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, inclusive mediante permuta, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento. O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado, ou poderá 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 Médio de Lançamento. O VGV é um indicador amplamente utilizado na indústria imobiliária, mas não possui uma definição ou forma de cálculo padronizada e, portanto, a nossa definição de VGV pode não ser diretamente comparável àquelas utilizadas por outras empresas. O VGV não deve, portanto, ser considerado uma estimativa ou projeção de receitas a serem apuradas em um determinado período, presente ou futuro.

VGV Esperado

VGV Esperado corresponde ao valor total estimado da venda potencial de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário que esperamos lançar. A quantidade de unidades e de metros quadrados úteis tem sido determinada com base em projeto de viabilidade executado por firmas de arquitetura e engenharia contratadas para cada um dos terrenos que compramos. O VGV Esperado tem sido calculado multiplicando-se a quantidade de metros quadrados úteis pelo preço estimado de venda atual por metro quadrado, o qual foi estimado com base em preços vigorando na data deste Prospecto, para projetos similares na localização específica de cada terreno, e com a assessoria de corretoras imobiliárias.

O investidor deve estar ciente de que os preços estimados de venda atual podem não representar os valores de venda efetivamente obtidos no futuro, na medida em que os preços de venda de nossos empreendimentos podem variar dependendo de diversos fatores. O investidor também deve estar ciente de que a quantidade estimada de metros quadrados úteis pode variar em função de alterações que venham a ser introduzidas nos projetos atualmente desenvolvidos. A quantidade de unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de unidades lançadas. O VGV Esperado é um indicador amplamente utilizado na indústria imobiliária, mas não possui uma definição ou uma forma de cálculo padronizada e a definição de VGV Esperado pode não ser comparável àquela utilizada por outras empresas. O VGV Esperado não considera os custos de desenvolvimento do empreendimento. O VGV Esperado não deve ser considerado uma estimativa ou projeção da receita a ser apurada em um determinado período, presente ou futuro, nem deve ser considerado uma expectativa da rentabilidade de nossos empreendimentos. Não podemos assegurar que todos os terrenos que possuímos serão efetivamente utilizados em lançamentos futuros.

Vida Viva Mooca	Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Vida Viva Santa Cruz	Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.
Vida Viva Tatuapé	Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.
W3	W3 Participações Imobiliárias Ltda.
Westeven	Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Window Jardins	Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.
Zeta Even	Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Neste Prospecto, utilizamos os termos "Even", "Companhia", "nós", "nosso", "nossos", "nossa" e "nossas" para nos referirmos à Even Construtura e Incorporadora S.A. e suas Subsidiárias, exceto quando o contexto requerer outra definição.

DECLARAÇÕES SOBRE EVENTOS FUTUROS

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 Companhia", "Fatores de Risco", "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais" e "Nossas Atividades", constituem estimativas e declarações futuras que envolvem riscos e incertezas e, portanto, não constituem garantias de resultados futuros.

Muitos fatores importantes, além daqueles discutidos em outras seções do 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, nos mercados geográficos 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;
- nossa capacidade de implementar nosso plano de negócios;
- inflação, desvalorização do Real e flutuações das taxas de juros;
- mudanças de preços do mercado imobiliário, da demanda e das preferências de clientes, da situação financeira de nossos clientes e das condições da concorrência;
- a existência de oferta de crédito para nossos clientes;
- nosso nível de endividamento e demais obrigações financeiras;
- nossa capacidade em obter financiamento adicional em termos e condições razoáveis;
- leis e regulamentos existentes e futuros, incluindo medidas governamentais e alteração em políticas fiscais, de zoneamento e legislação tributária;
- mudanças de tecnologias de construção;
- aumento de custos;
- nossa capacidade de obter equipamentos, materiais e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;
- nossa capacidade de continuar a manter taxas de financiamento atrativas para nossos clientes;
- nossa capacidade de realizar nosso VGV;
- interesses dos nossos Acionistas Controladores; e
- os fatores de risco discutidos na seção "Fatores de Risco".

As palavras "acreditamos", "antecipamos", "esperamos", "estimamos", "iremos", "planejamos", "podemos", "poderemos", "pretendemos", "prevemos", "projetamos", entre outras palavras com significado semelhante, têm por objetivo identificar estimativas e projeções. Estimativas e projeções futuras envolvem incertezas, riscos e premissas, pois incluem informações relativas aos nossos resultados operacionais e financeiros 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 declarações futuras 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. O investidor não deve se basear em nossas estimativas, projeções e declarações sobre eventos futuros para tomar uma decisão de investimento em nossas Ações.

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES

Demonstrações Financeiras

Os dados contábeis selecionados de 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 são provenientes das nossas demonstrações financeiras consolidadas, as quais foram auditadas por nossos auditores independentes, a Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, conforme indicado nos seus pareceres, e se encontram incluídas neste Prospecto.

As nossas demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros, que se baseiam:

- na Lei das Sociedades por Ações;
- nas regras e regulamentos da CVM; e
- nas normas e pronunciamentos adotadas pelo IBRACON e pelo CFC.

De acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, existem regras específicas aplicadas às companhias do setor de incorporação imobiliária, como é o nosso caso, principalmente no contexto de apropriação do resultado de vendas. Em maio de 2003, o CFC estabeleceu novos critérios de apropriação de resultados aplicáveis às companhias do setor de incorporação imobiliária. Sendo assim, com base nesses novos critérios, as vendas a prazo de unidades ainda não concluídas, relativas às incorporações cujas obras tiveram início antes de 1º de janeiro de 2004, foram apropriadas no resultado com base no percentual de evolução física de cada empreendimento, e, com relação às incorporações cujas obras tiveram início a partir de 1º de janeiro de 2004, foram apropriadas no resultado com base no regime de custos incorridos em relação ao custo total orçado. No caso de vendas de unidades já concluídas, as receitas são apropriadas no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratado. Adicionalmente, outras alterações foram introduzidas na contabilização de unidades vendidas a partir de 1º janeiro de 2004. Vide seção "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – Nossas Principais Práticas Contábeis" deste Prospecto para uma descrição mais completa das principais práticas contábeis aplicáveis às sociedades do setor imobiliário.

Valor Geral de Vendas

Neste Prospecto, todas as referências a VGV correspondem ao valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, inclusive mediante permuta, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento. O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou poderá 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 Médio de Lançamento. O VGV é um indicador amplamente utilizado na indústria imobiliária, mas não possui uma definição ou forma de cálculo padronizada e, portanto, a nossa definição de VGV pode não ser diretamente comparável àquelas utilizadas por outras empresas. O VGV não deve, portanto, ser considerado uma estimativa ou projeção de receitas a serem apuradas em um determinado período, presente ou futuro.

VGV Esperado corresponde ao valor total estimado da venda potencial de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário que esperamos lançar. A quantidade de unidades e de metros quadrados úteis tem sido determinada com base em projeto de viabilidade executado por firmas de arquitetura e engenharia contratadas para cada um dos terrenos que compramos. O VGV Esperado tem sido calculado multiplicando-se a quantidade de metros quadrados úteis pelo preço estimado de venda atual por metro quadrado, o qual foi estimado com base em preços vigorando na data deste Prospecto, para projetos similares na localização específica de cada terreno, e com a assessoria de corretoras imobiliárias.

O investidor deve estar ciente de que os preços estimados de venda atual podem não representar os valores de venda efetivamente obtidos no futuro, na medida em que os preços de venda de nossos empreendimentos podem variar dependendo de diversos fatores. O investidor também deve estar ciente de que a quantidade estimada de metros quadrados úteis pode variar em função de alterações que venham a ser introduzidas nos projetos atualmente desenvolvidos. A quantidade de unidades efetivamente vendidas poderá ser diferente da quantidade de unidades lançadas. O VGV Esperado é um indicador amplamente utilizado na indústria imobiliária, mas não possui uma definição ou uma forma de cálculo padronizada e a definição de VGV Esperado pode não ser comparável àquela utilizada por outras empresas. O VGV Esperado não considera os custos de desenvolvimento do empreendimento. O VGV Esperado não deve ser considerado uma estimativa ou projeção da receita a ser apurada em um determinado período, presente ou futuro, nem deve ser considerado uma expectativa da rentabilidade de nossos empreendimentos. Não podemos assegurar que todos os terrenos que possuímos serão efetivamente utilizados em lançamentos futuros.

Consolidação

Os resultados de todas as nossas Subsidiárias estão consolidados em nossas demonstrações financeiras. As nossas demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de nossas Subsidiárias. Abaixo apresentamos a relação de todas as nossas Subsidiárias, assim como das sociedades nas quais temos participação com controle compartilhado, em 31 de dezembro de 2006, com a indicação do respectivo empreendimento, nosso percentual de participação em cada Subsidiária e nosso parceiro em cada uma delas:

Subsidiárias	Empreendimento	Participação Direta ou Indireta da Companhia (%)	Parceiro
Sociedades Controladas (consolidadas de forma integral)			
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Reserva Granja Julieta	100,0%[1]	Tishman Speyer
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Eiras Garcia	100,0%	n/a
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Boulevard São Francisco	100,0%	n/a
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A..	Campo Belíssimo	70,5%	Paladin Tricity Investors, JCR
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Campo Belo I	100,0%	n/a
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Concetto	100,0%	n/a
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	n/a	100,0%	n/a
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Especiale	100,0%	n/a
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Club Park Santo Amaro	100,0%	n/a
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Corporate Nações; Office Nações	100,0%	n/a
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Iluminatto	100,0%	n/a
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Inspiratto	100,0%	n/a
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vida Viva Vila Maria	100,0%	n/a
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vida Viva Butantã	100,0%	n/a
Lynx Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Praia Barra	100,0%	n/a
Mozodiel do Campo Ltda.	Verte	100,0%	n/a

Subsidiárias	Empreendimento	Participação Direta ou Indireta da Companhia (%)	Parceiro
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Ibirapuera	100,0%	n/a
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Planalto Paulista	100,0%	n/a
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	High Campo Belo	100,0%	n/a
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Breeze Santana	100,0%	n/a
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plaza Mayor	75,0%	Quality Building
Sociedade em conta de participação – Even Construterpins	The View	64,3%[2]	JCR
Sociedade em conta de participação – Even MDR	Horizons	66,7%[3]	Seisa Mester
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plaza Mayor Ipiranga	100,0%	n/a
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vida Viva Mooca	100,0%	n/a
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	Vida Viva Santa Cruz	100,0%	n/a
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vida Viva Tatuapé	100,0%	n/a
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Wingfield	100,0%	n/a
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vida Viva Freguesia	100,0%	n/a
Sociedades sob Controle Compartilhado (consolidadas de forma proporcional)			
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	Reserva do Bosque	50,0%	W3
City Projects Empreendimentos Ltda.	Morumbi Trend, Horto do Ypê, Signum, Icon, Azuli, Personale, Breeze, Vitá	50,0%	Amazon Simon
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	Eco Life Cidade Universitária	40,0%	PDG Realty
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Le Parc	50,0%	Campos Construtora
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Tendence	50,0%	Campos Construtora
Parqueven Empreendimentos Ltda.	The Gift	50,0%	Quality Building
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	n/a	50,0%	Paladin Tricity Investors
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	Window	49,9%	HG Realty

(1) A participação efetiva no empreendimento é de 15% por co-incorporação.
(2) A participação efetiva no empreendimento é de 45%.
(3) A participação efetiva no empreendimento é de 50%.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, foram eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas e os investimentos, bem como foi destacada a participação dos minoritários. Para as sociedades controladas sob controle comum, as demonstrações financeiras dessas sociedades foram consolidadas de forma proporcional.

Participação de Mercado e Outras Informações

Fazemos declarações neste Prospecto sobre estimativas de mercado, nossa situação em relação aos nossos concorrentes e nossa participação no mercado, bem como sobre o tamanho do mercado imobiliário brasileiro. Fazemos tais declarações com base em informações obtidas de fontes que consideramos confiáveis, tais como, EMBRAESP, ADEMI, SECOVI-SP, IBGE e BACEN, entre outras. Mesmo não tendo qualquer motivo para acreditar que quaisquer dessas informações sejam imprecisas em qualquer aspecto relevante, nem nós, nem os Coordenadores, realizamos qualquer verificação independente sobre as informações relativas à capacidade de produção, participação de mercado, dimensão de mercado ou dados similares relativos a crescimento de mercado fornecidos por terceiros ou originários de publicações específicas da indústria ou publicações de caráter geral.

Arredondamentos

Alguns dos valores constantes deste Prospecto foram submetidos a ajustes e arredondamentos. Conseqüentemente, totalizações numéricas incluídas em algumas tabelas podem não representar exatamente a soma aritmética dos valores que as precedem.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

Este Sumário da Companhia destaca as informações apresentadas mais pormenorizadamente em outras seções deste Prospecto. Este Sumário da Companhia não é completo e não contém todas as informações que os investidores devem levar em consideração antes de investir nas Ações. Os investidores deverão ler atentamente a totalidade deste Prospecto antes de fazer um investimento, inclusive as seções "Fatores de Risco", "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional", bem como nossas demonstrações financeiras consolidadas e suas respectivas notas explicativas.

Visão Geral

De acordo com o último *ranking* publicado pela EMBRAESP em 2005, somos a terceira maior incorporadora e a quarta maior construtora da região metropolitana de São Paulo. Nosso foco é voltado para empreendimentos residenciais para o Público de Média Renda e o Público de Média-Alta Renda e para empreendimentos comerciais. Em 2006, lançamos empreendimentos com VGV total de R$744,4 milhões, o que contribuiu para que apresentássemos um crescimento médio anual de 103,3% nos últimos dois anos, em termos de VGV total lançado. Considerando-se apenas nossa participação nesses lançamentos, nosso crescimento médio anual para o mesmo período foi de 233,3%. Acreditamos que esse crescimento é produto de uma gestão fundamentada nas melhores práticas, na nossa estratégia diferenciada de comercialização, bem como no nosso foco nos resultados operacional e financeiro, no conceito arquitetônico dos nossos empreendimentos e na superação das expectativas dos nossos clientes.

Construímos uma gestão baseada em métodos modernos e transparentes de administração, rígidos controles gerenciais e financeiros e práticas diferenciadas de governança corporativa, reforçada por nossas bem-sucedidas parcerias com importantes *players* do mercado imobiliário internacional. Desenvolvemos 13 empreendimentos residenciais, totalizando R$562,1 milhões em VGV lançado, em parceria com a Paladin Realty Partners, reconhecida gestora norte-americana de investimentos imobiliários, com investimentos relevantes nos Estados Unidos e na América Latina. Somos também o principal parceiro da Tishman Speyer, referência mundial no setor, nos seus empreendimentos residenciais lançados no Brasil. Nos últimos três anos, lançamos, em conjunto com a Tishman Speyer, empreendimentos com VGV total de R$496,6 milhões. Em 2006, o Spinnaker Capital, fundo de investimentos baseado em Londres, com aproximadamente US$5,2 bilhões em ativos administrados, adquiriu uma participação de 39,75% no nosso capital social.

Nossa estratégia prioriza a maximização da velocidade de incorporação e venda das unidades. Dos empreendimentos que lançamos desde 2004, vendemos, em média, 55,5% das unidades nos primeiros seis meses do lançamento. Acreditamos que essa alta velocidade de vendas é resultado do reconhecimento da nossa marca e da concepção arquitetônica inovadora e da atrativa relação custo-benefício de nossos produtos. Outro fator que contribui para a nossa alta velocidade de vendas é a estratégia de concentrar a comercialização dos nossos empreendimentos na Lopes, maior empresa de intermediação e consultoria de lançamentos imobiliários do País. Acreditamos que nossa primeira colocação em vendas de unidades no último *ranking* divulgado pela Lopes, relativo a 2005, é um indicador do acerto de nossa estratégia comercial, bem como da fidelização de sua força de vendas conosco.

Nossa estrutura verticalizada, atuando em todas as etapas do desenvolvimento de nossos empreendimentos, desde a prospecção do terreno e a incorporação imobiliária até a construção do empreendimento e financiamento ao cliente, nos confere um amplo controle de qualidade dos nossos processos e produtos e a otimização de nossas margens.

Em 2006, iniciamos nossa expansão geográfica, com o lançamento de um empreendimento residencial na cidade do Rio de Janeiro e a aquisição de terrenos nessa cidade e em Goiânia, em parceria com empresas locais. A rápida evolução de nossas atividades no Rio de Janeiro nos levou a estabelecer uma filial nessa cidade. Mais recentemente, em fevereiro de 2007, firmamos parceria com uma incorporadora sediada na cidade de Natal, para desenvolvimento de empreendimentos na região Nordeste do Brasil.

Formamos uma equipe que se caracteriza pela busca constante de aprimoramento de seus produtos e resultados financeiros. Nossos valores, tais como o trabalho em equipe, a capacidade de execução, a disciplina, a humildade e a meritocracia, são fundamentais para a nossa identidade e performance. Apresentamos uma boa combinação de um acionista fundador, com participação societária relevante em nossa Companhia, ampla experiência e forte reputação no setor, e uma equipe profissionalizada, alinhada, por meio de remuneração variável, com os interesses dos acionistas. Essas características contribuem para a obtenção de resultados consistentes, alinhando o crescimento à correta atenção aos riscos inerentes às nossas atividades.

A tabela abaixo apresenta um resumo de determinadas informações financeiras e operacionais para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006:

	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de		
R$ milhares (exceto se apresentado de outra forma)	**2004**	**2005**	**2006**
Dados Financeiros			
Receita Operacional Bruta	52.452	78.921	215.405
Receita Operacional Líquida	50.892	73.904	205.450
Lucro Bruto	16.405	25.815	74.547
Margem Bruta[1]	32,2%	34,9%	36,3%
EBITDA[2]	8.033	12.030	33.156
Margem de EBITDA[3]	15,8%	16,3%	16,1%
Lucro Líquido Antes da Participação de Minoritários	3.898	3.568	28.276
Margem Líquida Antes da Participação de Minoritários[4]	7,7%	4,8%	13,8%
Dívida Líquida[5]	17.911	24.173	66.793
Lançamentos			
Número de Empreendimentos Lançados	3	8	11
VGV (100%)[6][7]	180.188	533.072	744.436
VGV (% Companhia)[7]	47.153	234.426	523.897
Número de Unidades Lançadas[6][7]	348	1.038	1.485
Área Útil de Unidades Lançadas (100% – em m²)[6][7]	58.285	154.626	232.637
Preço Médio de Lançamento (em R$/m²)[6][7]	3.092	3.447	3.200
Vendas			
Vendas Contratadas (100%)[6][7]	172.460	283.621	541.527
Vendas Contratadas (% Companhia)[7]	75.370	145.412	287.625
Área Útil de Unidades Vendidas (100% – em m²)[6][7]	62.751	94.985	169.905
Número de Unidades Vendidas[6][7]	578	783	1.141

(1) Lucro Bruto dividido pela receita operacional líquida.

(2) O EBITDA é resultado líquido antes do IRPJ e da CSLL, acrescido de depreciação, amortização e despesas financeiras líquidas. O EBITDA não é uma medida adotada de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como um substituto para o lucro líquido, como indicador do seu desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa, nem tampouco como indicador de liquidez. Considerando que o EBITDA não possui significado padronizado, a definição de EBITDA da Companhia pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas. Veja a reconciliação entre o lucro antes de IRPJ e CSLL e o EBITDA na seção "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – EBITDA" deste Prospecto para maiores informações.

(3) EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

(4) Lucro líquido antes da participação de minoritários dividido pela receita operacional líquida.

(5) Somatório de empréstimos, financiamentos e debêntures subtraídos dos saldos de disponibilidades.

(6) Incluindo a participação de sócios nas SPEs controladas em conjunto.

(7) Desprezadas as unidades objeto de permuta.

Nossa Estratégia

Acreditamos que a implementação das nossas principais estratégias relacionadas abaixo potencializará o nosso crescimento, ampliando a nossa participação de mercado e consolidando nossa posição entre as maiores incorporadoras e construtoras do Brasil.

Maximizar a velocidade de incorporação, de lançamento e de vendas. Acreditamos que nosso crescimento é alicerçado na nossa capacidade de acelerar o ciclo de incorporação, de lançamento e de vendas de empreendimentos. Em 2006, 77% do nosso VGV lançado foi contratado, desenvolvido e incorporado no mesmo exercício. Pretendemos realizar a incorporação de nossos empreendimentos no menor prazo possível, empregando agilidade na prospecção de novos terrenos, eficiência na estruturação dos nossos produtos e alta velocidade na comercialização de unidades. Para tanto, prospectamos terrenos que possibilitem um rápido lançamento, diminuindo o período de aprovação governamental e o desenvolvimento do produto. Nosso atual *landbank* reflete essa estratégia, na medida em que é formado, em sua maioria, por terrenos que darão origem a empreendimentos cujos lançamentos estão previstos para o ano de 2007. Acreditamos que tal postura reduz os riscos relativos a reversões de tendências mercadológicas, possibilitando a comercialização de empreendimentos alinhados com a demanda corrente de mercado.

Incrementar a oferta de empreendimentos voltados ao Público Emergente. Pretendemos expandir nossa atuação no desenvolvimento de empreendimentos voltados ao Público Emergente. Acreditamos que produtos voltados ao Público Emergente representam atualmente, e continuarão a representar nos próximos anos, um grande potencial de crescimento do setor imobiliário. Esse público busca imóveis a preços acessíveis, com diferencial arquitetônico e soluções práticas e econômicas de entretenimento, lazer e segurança. Para tanto, dispomos de equipe especializada e estrutura técnica e operacional que nos permitem projetar e desenvolver empreendimentos adequados à demanda desse segmento. Acreditamos que a atuação nesse segmento reforça nosso crescimento, complementando nosso foco no Público de Média Renda e no Público de Média-Alta Renda.

Consolidar e expandir a diversificação geográfica. Em 2006, fizemos nossa primeira incursão fora do Estado de São Paulo, por meio do lançamento de um empreendimento residencial na cidade do Rio de Janeiro, em parceria com um experiente incorporador local. A rápida evolução de nossas atividades no Rio de Janeiro nos levou a estabelecer uma filial nessa cidade, com o objetivo de ampliar nossa participação nesse mercado, onde adquirimos três novos terrenos em 2006. Também em 2006, adquirimos três terrenos na cidade de Goiânia, em parceria com um incorporador local, dois dos quais já foram lançados em janeiro de 2007, e o terceiro pretendemos comercializar ainda no decorrer de 2007. Acreditamos que existam outras regiões no Brasil com elevado potencial de demanda imobiliária, tais como determinadas cidades do Estado do Rio de Janeiro e algumas cidades das regiões Sul, Centro-Oeste e Nordeste do Brasil. Em fevereiro de 2007, firmamos parceria com uma incorporadora sediada na cidade de Natal, para o desenvolvimento de empreendimentos ainda neste ano na região Nordeste. Pretendemos expandir nossa atuação para outras regiões do País, conforme o potencial e os resultados dos empreendimentos. Visamos atuar, geralmente, por meio de parcerias com empresas locais que agreguem conhecimento de mercado, agilidade e eficiência na estruturação e desenvolvimento de nossos empreendimentos.

Expandir a prestação de serviços de construção para terceiros. Realizamos a construção de todos os empreendimentos que incorporamos. Possuímos um rigoroso monitoramento mensal de custos e um sistema de qualidade eficiente, que acreditamos fazer da nossa atividade de construção uma das mais competitivas do mercado. Trabalhamos em parceria com nossos fornecedores e prestadores de serviços, utilizando métodos de planejamento modernos que garantem prazos e minimizam perdas e desperdício de materiais. Acreditamos que o nosso domínio de técnicas e custos de construção, provenientes da experiência na execução de nossos empreendimentos, nos habilita a prestar serviços de construção a terceiros com qualidade e preços competitivos em relação a outros incorporadores. A prestação de serviços de construção a terceiros nos possibilita gerar ganhos adicionais de escala e estreitar nosso relacionamento com nossos fornecedores, além de constituir uma fonte alternativa de receitas e consolidar a nossa posição entre as quatro maiores construtoras da região metropolitana de São Paulo. Pretendemos promover os nossos serviços de construção junto aos incorporadores na cidade de São Paulo, bem como junto a outros incorporadores de outros segmentos e regiões. As vantagens dessa estratégia incluem o aumento de nosso poder de negociação com nossos fornecedores e balizamento contínuo dos nossos preços de contrução *vis-à-vis* os praticados por nossa concorrência além de criar uma fonte incremental de receitas.

Viabilizar o acesso dos nossos clientes a fontes de financiamento, sem comprometer nossa sólida situação financeira. Um importante fator para a aceleração das vendas de nossos empreendimentos é o volume e o prazo de financiamento oferecido aos compradores de nossos imóveis. Por esse motivo, buscamos oferecer aos nossos clientes acesso às melhores alternativas disponíveis no mercado, atuando de forma pró-ativa junto às instituições de crédito e no mercado de desconto de recebíveis, para estruturar financiamentos em condições cada vez mais atrativas, seja em prazo, custo ou volume, sem, contudo, abrir mão de nossa sólida situação financeira.

Fortalecer a marca "even". Acreditamos que construímos uma marca sólida que é reconhecida como sinônimo de credibilidade, inovação e qualidade em empreendimentos imobiliários. Pretendemos intensificar nossas campanhas de *marketing* e divulgação de nossa marca, mediante a adoção de ações criativas e ousadas, tanto no âmbito institucional, quanto junto ao nosso público consumidor e demais parceiros e fornecedores. Acreditamos que uma marca forte é fundamental para maximizar as vendas antes da conclusão da construção, o que incrementa nossos resultados financeiros e reduz nossos riscos.

Nossos Pontos Fortes

Nossos principais pontos fortes são:

Estratégia comercial diferenciada. Desenvolvemos uma estratégia comercial diferenciada, pautada na velocidade e eficiência na concretização das vendas das unidades dos nossos empreendimentos. Os principais componentes dessa estratégia são (i) a concentração das vendas de todas as nossas unidades em uma única imobiliária externa (Lopes), (ii) a realização de investimentos significativos na divulgação intensiva de nossa marca e de nossos empreendimentos em diversas mídias e (iii) a implementação de preços competitivos. Acreditamos que a terceirização de todas as nossas vendas para uma única imobiliária, a Lopes, cria uma forte parceria com a sua equipe de vendas, deixando-a altamente comprometida com a comercialização de nossos empreendimentos. Acreditamos, ainda, que, por meio dessa parceria exclusiva, somos capazes de motivar seus melhores profissionais e mantê-los altamente fidelizados, já que não enfrentam concorrência de outras imobiliárias ou de equipe interna de vendas, sendo beneficiados integralmente com nossas diversas ações de *marketing*, que incluem bonificações e premiações. Acreditamos que o fato de atingirmos a primeira colocação nas vendas de unidades da Lopes, de acordo com o último *ranking* divulgado pela empresa, relativo a 2005, demonstra o acerto de nossa estratégia. Também adotamos uma política de comunicação de marca e produto diferenciada, aliando a veiculação em diversas mídias à realização de ações promocionais diretas. Com essas medidas, buscamos atrair o maior número de potenciais clientes aos nossos *stands* de vendas, bem como concretizar a venda de unidades a esses clientes durante a visitação. Por fim, acreditamos que nossos preços competitivos decorrem da nossa *expertise* na aquisição de terrenos, no cuidado na concepção do produto e na gestão de custos de nossas obras.

Estrutura operacional eficiente e adequada ao nosso crescimento. Possuímos uma estrutura organizacional com modernos sistemas de gestão. Acreditamos que nossa estrutura garante maior eficiência às nossas operações por manter um custo fixo controlado e abaixo da média dos custos da concorrência, além de resultar em efetivo ganho de produtividade. Além disso, em 2006, passamos a adotar o ERP da SAP, sistema de gerenciamento que possibilitou a integração dos nossos diversos departamentos e automatização do armazenamento de todas as informações relativas aos nossos negócios. Acreditamos que fomos uma das primeiras empresas de construção e incorporação no Brasil a ter o R/3 da SAP funcional na maior parte das áreas de negócio. Acreditamos que nossa estrutura atual, assim como nossos sistemas de tecnologia da informação suportarão os nossos planos de expansão, tanto em volume de lançamentos quanto em diversificação geográfica. Adicionalmente, com o objetivo de alinharmos os interesses de nossa equipe aos de nossos acionistas, parte da remuneração de nossa equipe está atrelada a metas individuais e da Companhia. Acreditamos que essa política de remuneração contribui para a atração, a formação e a retenção de uma equipe motivada e coesa, além de nos permitir manter nosso custo fixo controlado.

Sólidas parcerias com importantes *players* internacionais. Acreditamos que nossa capacidade de atrair parceiros internacionais decorre da nossa cultura de gestão diferenciada, baseada em métodos modernos e transparentes de administração e rígidos controles gerenciais, bem como do alinhamento dos interesses dos nossos acionistas com os da nossa administração. Desenvolvemos 13 empreendimentos residenciais, totalizando R$562,1 milhões em VGV lançado, em parceria com a Paladin Realty Partners. Somos também o principal parceiro da Tishman Speyer em seus empreendimentos residenciais no Brasil. Nos últimos três anos, lançamos em conjunto com a Tishman Speyer empreendimentos com VGV total de R$496,6 milhões. Em 2006, o Spinnaker Capital, adquiriu uma participação de 39,75% no nosso capital social.

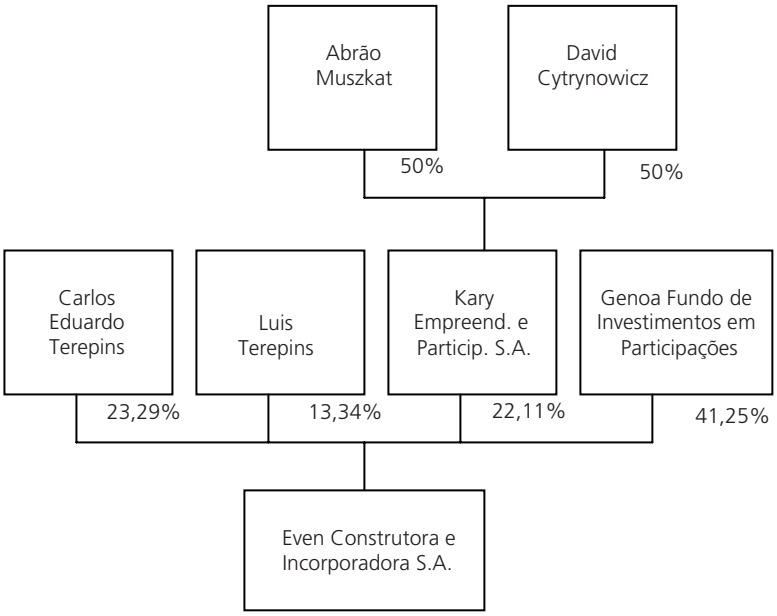
Flexibilidade e agilidade no desenvolvimento de produtos. A nossa capacidade de desenvolver empreendimentos para públicos de diferentes segmentos de renda, bem como nossa experiência em desenvolver os mais diversificados empreendimentos imobiliários, aumentam nossas alternativas de negócios e possibilitam que nos adaptemos mais rápida e eficientemente a mudanças no mercado imobiliário, sem comprometer a nossa competitividade. Nosso foco de atuação é o desenvolvimento de empreendimentos residenciais para o Público de Média Renda e o Público de Média-Alta Renda, ao mesmo tempo em que desenvolvemos empreendimentos voltados ao Público Emergente e, em menor escala, para o Público de Alta Renda. Ainda que nos últimos anos nossa atuação tenha sido preponderantemente em empreendimentos residenciais, ao longo de nossa história, já desenvolvemos e construímos empreendimentos para os segmentos comercial, hoteleiro e de *shopping centers*. Além disso, acreditamos que, por meio da atuação da nossa área de inteligência de mercado, conseguimos antecipar o fluxo migratório das regiões centrais e mais valorizadas da cidade de São Paulo para ruas e bairros adjacentes, que possibilitam a aquisição mais econômica de terrenos e a obtenção de oferta a um preço final mais competitivo e melhoram a relação entre custo e beneficio para nossos clientes, aumentando assim a velocidade de nossas vendas.

Personalização e qualidade de produtos. Acreditamos ser reconhecidos como uma referência em serviços de personalização de nossas unidades comercializadas, o que atrai novos clientes, aumenta nossa velocidade de vendas e contribui para os nossos resultados. Disponibilizamos aos nossos clientes um serviço de personalização de unidades, o "exclus**even**", que foi adotado por 76,4% dos nossos clientes em nossas unidades vendidas desde abril de 2004, com atendimento já encerrado até a data deste Prospecto. Temos uma equipe qualificada de arquitetos, que oferece ao cliente diversas opções de acabamento, de disposição dos ambientes, entre outros serviços, visando proporcionar ao cliente, já no recebimento das chaves, unidades residenciais prontas para morar e com as características particulares escolhidas por cada cliente. Além disso, acreditamos que a qualidade, modernidade e funcionalidade dos nossos empreendimentos têm fortalecido a nossa marca e consolidado a nossa credibilidade no mercado imobiliário. Utilizamos em nossos empreendimentos materiais e produtos com a mais avançada tecnologia disponível no mercado. Além disso, procuramos contratar os melhores arquitetos e projetistas do mercado de incorporação imobiliária, estipulando como meta a inovação em produtos, formas e segmentos, com o objetivo de desenvolver uma arquitetura contemporânea, em linha com as melhores práticas adotadas.

Verticalização. Acreditamos que nossa atuação em todas as etapas dos nossos negócios nos permite controlar e manter, com eficiência, a qualidade em todos os nossos empreendimentos, agregando valor à nossa marca e contribuindo para a obtenção de melhores resultados econômicos. Atuamos em todas as etapas do desenvolvimento dos nossos empreendimentos, com equipes especialmente treinadas em cada uma dessas etapas, dentre as quais a prospecção do terreno, a incorporação imobiliária, a elaboração e aprovação do projeto junto aos órgãos competentes, a construção do empreendimento, o atendimento ao cliente e a prestação de serviço de manutenção preventiva e corretiva das unidades.

Estrutura Societária

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



Para maiores informações sobre a nossa estrutura societária e nossos acionistas, vide seção "Principais Acionistas" deste Prospecto.

SUMÁRIO DA OFERTA

Companhia	Even Construtora e Incorporadora S.A.
Ações	34.782.609 ações ordinárias de nossa emissão, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta.
Oferta	Oferta das Ações, a serem emitidas por nós para colocação no Brasil, nos termos da Instrução CVM 400 e demais disposições legais aplicáveis, em mercado de balcão não organizado, com esforços de colocação no exterior, para Investidores Institucionais Estrangeiros. A Oferta Pública não será registrada no exterior, perante a SEC ou qualquer outro órgão regulador, exceto no Brasil.
Opção de Lote Suplementar	A quantidade total de Ações poderá ser acrescida das Ações do Lote Suplementar, equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas, por meio do exercício da Opção de Lote Suplementar.
Preço por Ação	R$11,50.
Valor Total da Oferta	R$400.000.003,50 (sem considerar as Ações do Lote Suplementar).
Coordenador Líder	Itaú BBA.
Coordenadores	Itaú BBA e UBS Pactual.
Coordenadores Contratados	HSBC e Safra.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e as Corretoras Consorciadas, considerados conjuntamente.
Agentes de Colocação Internacional	Itaú Securities, Inc., UBS Securities LLC e eventuais outras instituições.
Garantia Firme de Liquidação	As Ações serão colocadas no Brasil pelos Coordenadores, em regime de garantia firme de liquidação, individual e não solidária. A garantia firme de liquidação individual e não solidária consiste na obrigação de cada um dos Coordenadores, individualmente e sem solidariedade entre eles, de subscrever, até o último dia do Período de Colocação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual de cada um dos Coordenadores, conforme indicado no Contrato de Distribuição, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (i) a quantidade de Ações objeto da garantia firme de liquidação indicada no Contrato de Distribuição (exceto as Ações do Lote Suplementar); e (ii) a quantidade de Ações efetivamente liquidada pelos investidores que as subscreveram, observadas as disposições do Contrato de Distribuição. Tal garantia tornou-se vinculante a partir do momento em que foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding* e celebrado o Contrato de Distribuição.

Fatores de Risco	Para uma descrição dos fatores que devem ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações, vide seção "Fatores de Risco", além de outras informações incluídas neste Prospecto.
Direitos das Ações	Os titulares das Ações farão jus a todos os direitos e benefícios assegurados às ações de nossa emissão, inclusive quanto ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados a partir da data de sua subscrição. Pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio e outras distribuições a acionistas em valor superior a 25% do lucro líquido da Companhia estão sujeitos a determinadas restrições impostas pelas Debêntures. O FIP Genoa, titular da totalidade das Debêntures, obrigou-se a convertê-las integralmente em ações ordinárias de nossa emissão, no prazo de até 30 dias contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento. Para maiores informações, vide seção "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos".
Direito de Venda Conjunta (*Tag Along*)	A alienação do 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 do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos nossos outros 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 acionista controlador alienante (*tag along* de 100% do preço). Vide "Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa – Alienação do Controle".
Restrições a Vendas de Ações (*Lock-up*)	Durante o prazo de 180 dias a contar da data da publicação do Anúncio de Início, a Companhia, os Acionistas Controladores e nossos administradores, salvo na hipótese de prévio consentimento por escrito dos Coordenadores e sujeito a determinadas exceções, obrigaram-se a não alienar ações de emissão da Companhia de que sejam titulares. Informações adicionais sobre o *lock-up* poderão ser encontradas na seção "Informações Relativas à Oferta" deste Prospecto. Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, os Acionistas Controladores e os nossos administradores não poderão, nos seis meses subseqüentes à data de publicação do Anúncio de Início, vender e/ou ofertar à venda quaisquer das ações e derivativos destas de que sejam titulares imediatamente após a efetivação da distribuição pública objeto da Oferta e, após esse período, os Acionistas Controladores e os nossos administradores não poderão, por mais seis meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações e derivativos destas de que sejam titulares imediatamente após a efetivação da distribuição pública objeto da Oferta. As ações que vierem a ser emitidas em decorrência da conversão das Debêntures estarão sujeitas às restrições de negociação mencionadas acima.

	Alguns de nossos acionistas concederam a um ex-diretor da Companhia a Opção de Ajuste, ou seja, uma opção para adquirir quantidade de ações equivalente a até 153.350 ações ordinárias de nossa emissão de titularidade de tais acionistas, que poderá ser exercida no prazo de até 15 dias úteis, contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento. Caso esse ex-diretor exerça a Opção de Ajuste, as ações ordinárias de emissão da Companhia que ele venha a adquirir não estarão sujeitas às restrições a venda de ações previstas acima. Para maiores informações, vide seção "Principais Acionistas" neste Prospecto.
Público Alvo	O FIP Genoa, no âmbito da Oferta para Acionistas, os Investidores Não Institucionais, os Investidores Institucionais Locais e os Investidores Institucionais Estrangeiros, sendo que os Investidores Institucionais Estrangeiros somente poderão subscrever as Ações por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM.
Inadequação da Oferta a Certos Investidores	Não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Como todo e qualquer investimento em ações, a subscrição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Para maiores informações, os investidores devem ler as seções "Descrição do Capital Social" e "Fatores de Risco" deste Prospecto.
Período de Reserva	Foi concedido aos Investidores Não Institucionais o prazo entre o dia 15 de março de 2007 e as 16:00 horas do dia 29 de março de 2007, inclusive, para a realização dos respectivos Pedidos de Reserva.
Período de Desistência	Foi concedido aos Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva e aos Investidores Institucionais que tiverem apresentado intenções de investimento até o dia 22 de março de 2007, prazo para desistência de seu respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, conforme o caso, entre o dia 22 de março de 2007 e as 16:00 horas do dia 29 de março de 2007.
Data de Liquidação	A liquidação física e financeira ocorrerá no último dia útil do Período de Colocação.
Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar	A liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar deverá ser realizada até o terceiro dia útil contado de cada data de exercício da Opção de Lote Suplementar.

Aprovações Societárias

A Oferta foi aprovada pela Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 13 de fevereiro de 2007, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 26 de fevereiro de 2007 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário de São Paulo" em 1º de março de 2007, conforme re-ratificada pela Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 21 de março de 2007, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 28 de março de 2007 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI" em 30 de março de 2007 O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 7 de março de 2007, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 20 de março de 2007 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI" em 23 de março de 2007, conforme re-ratificada pela reunião realizada em 21 de março de 2007, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 28 de março de 2007 e publicada no no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI" em 30 de março de 2007; (i) aprovou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, mediante a emissão das Ações, com a possibilidade de emissão das Ações do Lote Suplementar, sem exclusão do direito de preferência aos atuais acionistas, previsto no artigo 171 da Lei das Sociedades por Ações, para colocação por meio da Oferta; (ii) informou a todos os seus acionistas sobre o aumento de capital deliberado para fins de exercício ou renúncia dos respectivos direitos de preferência; e (iii) autorizou a diretoria a praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários à realização dessas deliberações. O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 29 de março de 2007, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e foi publicada no jornal "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI" em 30 de março de 2007, fixou o Preço por Ação, calculado de acordo com o artigo 170, parágrafo primeiro, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e aferido com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding.*

Listagem

Em 28 de fevereiro de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, regulando a listagem de nossas ações no Novo Mercado. Nossas Ações serão admitidas à negociação no Novo Mercado sob o código "EVEN3", a partir do primeiro dia útil subseqüente à publicação do Anúncio de Início.

Na data de início da negociação das ações ordinárias de nossa emissão no segmento do Novo Mercado, o total de ações ordinárias de nossa emissão em circulação será equivalente a 20,5% de nosso capital social (considerando a conversão integral das Debêntures em ações ordinárias de nossa emissão), inferior, portanto, ao percentual mínimo de 25% de nosso capital social exigido pelo Regulamento do Novo Mercado. Tal requisito deverá ser cumprido no prazo de até dois anos contado da data de início da negociação das ações ordinárias de nossa emissão no segmento do Novo Mercado.

Informações Adicionais

Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, vide "Informações Relativas à Oferta". A Oferta foi registrada perante a CVM em 30 de março de 2007 sob o nº CVM/SRE/REM/2007/012 Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas com as Instituições Participantes da Oferta nos endereços indicados na seção "Informações Relativas à Oferta".

SUMÁRIO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

As informações financeiras abaixo devem ser lidas e analisadas em conjunto com as nossas demonstrações financeiras consolidadas, incluindo as respectivas notas explicativas, bem como as informações contidas nas seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações" e "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais" deste Prospecto.

Os dados contábeis selecionados de 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 constantes desta seção são provenientes das nossas demonstrações financeiras consolidadas, as quais foram auditadas por nossos auditores independentes, a Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, conforme indicado nos seus pareceres, e se encontram incluídas neste Prospecto.

As referidas informações financeiras deverão ser lidas em conjunto com a seção "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais" e com as demonstrações financeiras consolidadas e combinadas deste Prospecto.

Balanço Patrimonial Consolidado

R$ milhares	Em 31 de Dezembro de						Var. %[2]	Var. %[2]
	2004	**% Total[1]**	**2005**	**% Total[1]**	**2006**	**% Total[1]**	**2005/2004**	**2006/2005**
Total do Ativo	**93.598**	**100,0%**	**142.755**	**100,0%**	**415.317**	**100,0%**	**52,5%**	**190,9%**
Circulante	87.368	93,3%	134.615	94,3%	354.421	85,3%	54,1%	163,3%
Disponibilidades	1.415	1,5%	8.250	5,8%	22.865	5,5%	483,0%	177,2%
Contas a Receber	21.605	23,1%	40.653	28,5%	80.035	19,3%	88,2%	96,9%
Imóveis a Comercializar	57.211	61,1%	73.864	51,7%	220.956	53,2%	29,1%	199,1%
Outros Ativos Circulantes	7.137	7,6%	11.848	8,3%	30.565	7,4%	66,0%	158,0%
Realizável a Longo Prazo	5.900	6,3%	7.496	5,3%	56.362	13,6%	27,1%	651,9%
Contas a Receber	5.422	5,8%	6.087	4,3%	52.688	12,7%	12,3%	765,6%
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	–	0,0%	–	0,0%	3.207	0,8%	n/a	n/a
Impostos Diferidos	470	0,5%	1.401	1,0%	459	0,1%	198,1%	(67,2)%
Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	8	0,0%	8	0,0%	8	0,0%	0,0%	0,0%
Permanente	330	0,4%	644	0,5%	4.534	1,1%	95,2%	604,0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**93.598**	**100,0%**	**142.755**	**100,0%**	**415.317**	**100,0%**	**52,5%**	**190,9%**
Total do Passivo	**73.368**	**78,4%**	**118.250**	**82,8%**	**280.543**	**67,5%**	**61,2%**	**137,2%**
Circulante	59.582	63,7%	77.748	54,5%	187.688	45,2%	30,5%	141,4%
Fornecedores	1.434	1,5%	1.879	1,3%	10.204	2,5%	31,0%	443,1%
Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	1.324	1,4%	2.421	1,7%	1.415	0,3%	82,9%	(41,6)%
Adiantamentos de Clientes	6.223	6,6%	8.833	6,2%	8.069	1,9%	41,9%	(8,6)%
Obrigações por Compra de Imóveis	29.526	31,5%	6.675	4,7%	68.668	16,5%	(77,4)%	928,7%
Empréstimos e Financiamentos	10.830	11,6%	25.469	17,8%	79.698	19,2%	135,2%	212,9%
Impostos e Contribuições	1.370	1,5%	2.371	1,7%	5.059	1,2%	73,1%	113,4%
Dividendos Propostos	–	0,0%	–	0,0%	5.566	1,3%	n/a	n/a
Partes Relacionadas	5.159	5,5%	25.324	17,7%	1.930	0,5%	390,9%	(92,4)%
Outros Passivos Circulantes	3.716	4,0%	4.776	3,3%	7.079	1,7%	28,5%	48,2%
Exigível a Longo Prazo	13.786	14,7%	40.502	28,4%	92.855	22,4%	193,8%	129,3%
Empréstimos e Financiamentos	8.496	9,1%	6.954	4,9%	9.960	2,4%	(18,1)%	43,2%
Obrigações por Compra de Imóveis	510	0,5%	22.282	15,6%	67.430	16,2%	4.269,0%	202,6%
Impostos e Contribuições	2.913	3,1%	7.592	5,3%	4.468	1,1%	160,6%	(41,1)%
Outros Exigíveis a Longo Prazo	1.867	2,0%	3.674	2,6%	10.997	2,6%	96,8%	199,3%
Participação de Minoritários	**2.842**	**3,0%**	**5.091**	**3,6%**	**10.989**	**2,6%**	**79,1%**	**115,9%**
Patrimônio Líquido	**17.388**	**18,6%**	**19.414**	**13,6%**	**123.785**	**29,8%**	**11,7%**	**537,6%**
Capital Social	12.128	13,0%	12.128	8,5%	99.666	24,0%	0,0%	721,8%
Reserva de Lucros	–	–	–	–	24.119	5,8%	0,0%	n/a
Lucros Acumulados	5.260	5,6%	7.286	5,1%	–	0,0%	38,5%	(100)%

(1) Análise vertical.
(2) Análise horizontal.

Demonstração de Resultados Consolidado

R$ milhares	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de						Var. %[2]	Var. %[2]
	2004	% Total[1]	2005	% Total[1]	2006	% Total[1]	2005/2004	2006/2005
Receita Operacional Bruta	**52.452**	**103,1%**	**78.921**	**106,8%**	**215.405**	**104,8%**	**50,5%**	**172,9%**
Receita de Incorporação e Venda de Imóveis	51.070	100,3%	74.124	100,3%	203.179	98,9%	45,1%	174,1%
Receita de Construção e Prestação de Serviços	1.382	2,7%	4.797	6,5%	12.226	6,0%	247,1%	154,9%
Deduções da Receita Bruta	(1.560)	(3,1)%	(5.017)	(6,8)%	(9.955)	(4,8)%	221,6%	98,4%
Receita Operacional Líquida	**50.892**	**100,0%**	**73.904**	**100,0%**	**205.450**	**100,0%**	**45,2%**	**178,0%**
Custos das Vendas Realizadas	(34.487)	(67,8)%	(48.089)	(65,1)%	(130.903)	(63,7)%	39,4%	172,2%
Lucro Bruto	**16.405**	**32,2%**	**25.815**	**34,9%**	**74.547**	**36,3%**	**57,4%**	**188,8%**
Receitas e Despesas Operacionais	**(10.151)**	**(19,9)%**	**(18.079)**	**(24,5)%**	**(43.761)**	**(21,3)%**	**78,1%**	**142,1%**
Despesas Comerciais	(3.113)	(6,1)%	(7.070)	(9,6)%	(17.342)	(8,4)%	127,1%	145,3%
Despesas Gerais e Administrativas	(5.061)	(9,9)%	(7.051)	(9,5)%	(22.192)	(10,8)%	39,3%	214,7%
Despesas Financeiras	(2.488)	(4,9)%	(6.575)	(8,9)%	(9.925)	(4,8)%	164,3%	51,0%
Receitas Financeiras	757	1,5%	2.343	3,2%	7.528	3,7%	209,5%	221,3%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(246)	(0,5)%	274	0,4%	(1.830)	(0,9)%	n/a	n/a
Lucro Operacional	**6.254**	**12,3%**	**7.736**	**10,5%**	**30.786**	**15,0%**	**23,7%**	**298,0%**
Despesas Não Operacionais Líquidas	–	0,0%	–	0,0%	(168)	(0,1)%	n/a	n/a
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	**6.254**	**12,3%**	**7.736**	**10,5%**	**30.618**	**14,9%**	**23,7%**	**295,8%**
IRPJ e CSLL	(2.356)	(4,6)%	(4.168)	(5,6)%	(2.342)	(1,1)%	76,9%	(43,8)%
Lucro antes da Participação de Minoritários	**3.898**	**7,7%**	**3.568**	**4,8%**	**28.276**	**13,8%**	**(8,5)%**	**692,5%**
Participações de Minoritários	(697)	(1,4)%	(1.542)	(2,1)%	(5.877)	(2,9)%	121,2%	281,1%
Lucro Líquido do Exercício	**3.201**	**6,3%**	**2.026**	**2,7%**	**22.399**	**10,9%**	**(36,7)%**	**1.005,6%**

(1) Análise vertical.
(2) Análise horizontal.

R$ milhares (exceto se apresentado de outra forma)	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de		
	2004	2005	2006
Dados Financeiros			
Receita Operacional Bruta	52.452	78.921	215.405
Receita Operacional Líquida	50.892	73.904	205.450
Lucro Bruto	16.405	25.815	74.547
Margem Bruta[1]	32,2%	34,9%	36,3%
EBITDA[2]	8.033	12.030	33.156
Margem de EBITDA[3]	15,8%	16,3%	16,1%
Lucro Líquido Antes da Participação de Minoritários	3.898	3.568	28.276
Margem Líquida Antes da Participação de Minoritários[4]	7,7%	4,8%	13,8%
Dívida Líquida[5]	17.911	24.173	66.793
Lançamentos			
Número de Empreendimentos Lançados	3	8	11
VGV (100%)[6][7]	180.188	533.072	744.436
VGV (% Companhia)[7]	47.153	234.426	523.897
Número de Unidades Lançadas[6][7]	348	1.038	1.485
Área Útil de Unidades Lançadas (100% – em m²)[6][7]	58.285	154.626	232.637
Preço Médio de Lançamento (em R$/m²)[6][7]	3.092	3.447	3.200
Vendas			
Vendas Contratadas (100%)[6][7]	172.460	283.621	541.527
Vendas Contratadas (% Companhia)[7]	75.370	145.412	287.625
Área Útil de Unidades Vendidas (100% – em m²)[6][7]	62.751	94.985	169.905
Número de Unidades Vendidas[6][7]	578	783	1.141

(1) Lucro Bruto dividido pela receita operacional líquida.
(2) O EBITDA é resultado líquido antes do IRPJ e da CSLL, acrescido de depreciação, amortização e despesas financeiras líquidas. O EBITDA não é uma medida adotada de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como um substituto para o lucro líquido, como indicador do seu desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa, nem tampouco como indicador de liquidez. Considerando que o EBITDA não possui significado padronizado, a definição de EBITDA da Companhia pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas. Veja a reconciliação entre o lucro antes de IRPJ e CSLL e o EBITDA na seção "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – EBITDA" deste Prospecto para maiores informações.
(3) EBITDA dividido pela receita operacional líquida.
(4) Lucro líquido antes da participação de minoritários dividido pela receita operacional líquida.
(5) Somatório de empréstimos, financiamentos e debêntures subtraídos dos saldos de disponibilidades.
(6) Incluindo a participação de sócios nas SPEs controladas em conjunto.
(7) Desprezadas as unidades objeto de permuta.

Demonstrativo de Dívida Líquida

R$ milhares	Em 31 de Dezembro de		
	2004	**2005**	**2006**
Financiamento	9.381	14.242	14.021
Empréstimos para Capital de Giro	9.945	10.265	75.637
Dívida Conversível em Capital de Subsidiária	–	7.916	–
Disponibilidades	(1.415)	(8.250)	(22.865)
Total da Dívida Líquida	**17.911**	**24.173**	**66.793**

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

Composição Atual do Capital Social

Na data deste Prospecto, o nosso capital social subscrito e integralizado é de R$99.666.740,00, representado por 92.008.824 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal. Estamos autorizados a aumentar nosso capital social até o limite de R$750.000.000,00, representado por ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

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

	Subscrito/Integralizado[1]	
Espécie e classe	**Quantidade**	**Valor (R$)[2]**
Ordinárias	92.008.824	99.666.740,00
Total	**92.008.824**	**99.666.740,00**

(1) Todas as ações emitidas foram integralizadas.
(2) As Ações não tem valor nominal e, portanto, o valor atribuído às Ações acima corresponde ao valor do nosso capital social.

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

	Subscrito/Integralizado[1]	
Espécie e classe	**Quantidade**	**Valor (R$)**
Ordinárias	126.791.433	499.666.743,50
Total	**126.791.433**	**499.666.743,50**

(1) Todas as ações emitidas foram integralizadas.

O quadro abaixo indica a quantidade de ações ordinárias detidas diretamente pelos nossos acionistas, titulares de mais de 5% das ações ordinárias de nossa emissão, na data deste Prospecto e após a conclusão da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações e sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar:

	Na Data deste Prospecto		Ações após a Oferta[1]	
	Ações Ordinárias	**Capital Total (%)**	**Ações Ordinárias**	**Capital Total (%)**
Carlos Eduardo Terepins.....	21.428.979	23,3	21.428.979	16,9
Luis Terepins.....	12.281.442	13,3	12.281.442	9,7
Kary.....	20.344.761	22,1	20.344.761	16,0
FIP Genoa	37.953.637	41,2	44.910.159	35,4
Conselheiros e Diretores.....	5	0,0	5	0,0
Mercado.....	0	0,0	27.826.087	21,9
Total.....	**92.008.824**	**100,0**	**126.791.433**	**100,0**

(1) Sem considerar o exercício integral, pelo ex-diretor da Companhia, da Opção de Ajuste nem a conversão das Debêntures. Vide seção "Descrição do Capital Social" neste Prospecto.

O quadro abaixo indica a quantidade de ações detidas diretamente pelos nossos acionistas, titulares de mais de 5% das ações ordinárias de nossa emissão, na data deste Prospecto e após a conclusão da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações e o exercício integral da Opção de Lote Suplementar:

	Na data deste Prospecto		Após a Oferta[1]	
Acionistas	**Ações**	**(%)**	**Ações**	**(%)**
Carlos Eduardo Terepins	21.428.979	23,3	21.428.979	16,2%
Luis Terepins	12.281.442	13,3	12.281.442	9,3%
Kary	20.344.761	22,1	20.344.761	15,4%
FIP Genoa	37.953.637	41,2	44.910.159	34,0%
Conselheiros e Diretores	5	0,0	5	0,0%
Mercado	0	0,0	33.043.478	25,0%
Total	**92.008.824**	**100,0**	**132.008.824**	**100,0%**

(1) Sem considerar o exercício integral, pelo ex-diretor da Companhia, da Opção de Ajuste nem a conversão das Debêntures. Vide seção "Descrição do Capital Social" neste Prospecto.

O quadro abaixo indica a quantidade de ações detidas diretamente pelos nossos acionistas, titulares de mais de 5% das ações ordinárias de nossa emissão, na data deste Prospecto, e após a conclusão da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações, sem considerar o exercício integral da Opção de Lote Suplementar, mas considerando a conversão da totalidade das Debêntures:

	Na data deste Prospecto		Após a Oferta[1]	
Acionistas	**Ações**	**(%)**	**Ações**	**(%)**
Carlos Eduardo Terepins	21.428.979	23,3	21.428.979	15,8%
Luis Terepins	12.281.442	13,3	12.281.442	9,1%
Kary	20.344.761	22,1	20.344.761	15,0%
FIP Genoa	37.953.637	41,2	53.605.811	39,6%
Conselheiros e Diretores	5	0,0	5	0,0%
Mercado	0	0,0	27.826.087	20,5%
Total	**92.008.824**	**100,0**	**135.487.085**	**100,0%**

(1) Sem considerar o exercício integral, pelo ex-diretor da Companhia, da Opção de Ajuste. Vide seção "Descrição do Capital Social" neste Prospecto.

Descrição da Oferta

A Oferta compreende a distribuição pública primária das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais disposições legais aplicáveis, com esforços de colocação no exterior para Investidores Institucionais Estrangeiros.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas poderá ser acrescida das Ações do Lote Suplementar, conforme opção outorgada no Contrato de Distribuição pela Companhia ao UBS Pactual, as quais serão destinadas a atender a eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Opção de Lote Suplementar poderá ser exercida pelo UBS Pactual, após consulta ao Coordenador Líder, total ou parcialmente, em uma ou mais vezes, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e no prazo de até 30 dias contados, inclusive, do dia útil subseqüente à data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.

Exceto pelo registro da Oferta perante a CVM, não será realizado nenhum registro da Oferta ou das Ações perante a SEC nem perante qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Preço por Ação

O Preço por Ação foi fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, realizado no Brasil pelos Coordenadores, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400. Nos termos do artigo 170, parágrafo primeiro, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação não promoverá a diluição injustificada dos nossos atuais acionistas e de que as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das Ações foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas ordens de subscrição no contexto da Oferta. Os Investidores Não Institucionais que aderiram à Oferta não participaram do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, suas ordens de subscrição não foram utilizadas como referência na fixação do Preço por Ação.

	Preço (R$)[1]	Comissões (R$)[1]	Recursos Líquidos[1][2] (R$)
Por Ação	11,50	0,40	11,10
Oferta	400.000.003,50	14.000.000,12	386.000.003,38
Total	**400.000.003,50**	**14.000.000,12**	**386.000.003,38**

(1) Sem considerar as Ações do Lote Suplementar.
(2) Sem dedução das despesas da Oferta.

Quantidade, Valor, Espécie e Recursos Líquidos

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

Oferta	Quantidade	Recursos Brutos (R$)	Comissões (R$)	Recursos Líquidos[1] (R$)
Oferta	34.782.609	400.000.003,50	14.000.000,12	386.000.003,38
Total	**34.782.609**	**400.000.003,50**	**14.000.000,12**	**386.000.003,38**

(1) Sem dedução das despesas da Oferta.

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

Oferta	Quantidade	Recursos Brutos (R$)	Comissões (R$)	Recursos Líquidos[1] (R$)
Oferta	40.000.000	460.000.000	16.100.000	443.900.000
Total	**40.000.000**	**460.000.000**	**16.100.000**	**443.900.000**

(1) Sem dedução das despesas da Oferta.

Custos de Distribuição

Os custos e despesas incorridos com a realização da Oferta serão integralmente pagos pela Companhia. Abaixo, segue descrição dos custos relativos à Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar:

Custos	Custo Total (R$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Custo por Ação (R$)	% em Relação ao Valor por Ação
Comissão de Coordenação	2.200.000	0,55%	0,06	0,55%
Comissão de Garantia Firme de Liquidação	2.200.000	0,55%	0,06	0,55%
Comissão de Colocação	6.600.000	1,65%	0,19	1,65%
Comissão de Incentivo	3.000.000	0,75%	0,09	0,75%
Total de Comissões	**14.000.000**	**3,50%**	**0,40**	**3,50%**
Despesas de Registro da Oferta	82.870	0,02%	0,00	0,02%
Despesas com Advogados[1]	1.800.000	0,45%	0,05	0,45%
Despesas com Publicidade[1]	1.200.000	0,30%	0,03	0,30%
Despesas com Auditores[1]	200.000	0,05%	0,01	0,05%
Total de Despesas	**3.282.870**	**0,82%**	**0,09**	**0,82%**

[1] Despesas estimadas.

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

Aprovações Societárias

A Oferta foi aprovada pela Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 13 de fevereiro de 2007, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 26 de fevereiro de 2007 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário de São Paulo" em 1º de março de 2007, conforme re-ratificada pela Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 21 de março de 2007, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 28 de março de 2007 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI" em 30 de março de 2007. O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 7 de março de 2007, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 20 de março de 2007 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI" em 23 de março de 2007, conforme re-ratificada pela reunião realizada em 21 de março de 2007, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 28 de março de 2007 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI" em 30 de março de 2007, (i) aprovou o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, mediante a emissão das Ações, com a possibilidade de emissão das Ações do Lote Suplementar, sem exclusão do direito de preferência aos atuais acionistas, previsto no artigo 171 da Lei das Sociedades por Ações, para colocação por meio da Oferta; (ii) informou a todos os seus acionistas sobre o aumento de capital deliberado para fins de exercício ou renúncia dos respectivos direitos de preferência; e (iii) autorizou a diretoria a praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários à realização dessas deliberações. O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 29 de março de 2007 cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e foi publicada no jornal "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI" em 30 de março de 2007, fixou o Preço por Ação, calculado de acordo com o artigo 170, parágrafo primeiro, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações e aferido com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

Público Alvo da Oferta

Os Coordenadores efetuarão a Oferta ao FIP Genoa, no âmbito da Oferta para Acionistas, aos Investidores Não Institucionais e aos Investidores Institucionais Locais, de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição, por si e/ou por meio dos Coordenadores Contratados e/ou das Corretoras Consorciadas.

Os Agentes de Colocação Internacional realizarão os esforços de colocação das Ações no exterior para os Investidores Institucionais Estrangeiros, em operações isentas de registro em conformidade com o *Securities Act*, nos termos do Contrato de Colocação Internacional, sendo que os Investidores Institucionais Estrangeiros deverão subscrever as Ações de acordo com as disposições da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325.

Cronograma e Procedimentos da Oferta

Cronograma Estimado da Oferta

Encontra-se abaixo um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir da primeira data de publicação do Aviso ao Mercado.

N.º	Evento	Data de Realização/ Data Prevista[1]
1.	Publicação do Aviso ao Mercado (sem logotipos das Corretoras Consorciadas) Disponibilização do Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais investidores Início do Procedimento de *Bookbuilding*	08/03/2007
2.	Publicação do Aviso ao Mercado (com logotipos das Corretoras Consorciadas) Início do Período de Reserva	15/03/2007
3.	Re-ratificação das Deliberações Societárias da Companhia relativas à Oferta	21/03/2007
4.	Publicação do Aviso ao Mercado (alteração das condições da Oferta) Disponibilização do Prospecto Preliminar Início do Período de Desistência da Oferta	22/03/2007
5.	Encerramento do Período de Reserva Encerramento do Período de Desistência da Oferta Encerramento das apresentações para potenciais investidores Encerramento do Procedimento de *Bookbuilding* Fixação do Preço por Ação Reunião do Conselho de Administração da Companhia para fixar o Preço por Ação Assinatura do Contrato de Distribuição e de outros contratos relacionados à Oferta Início do Prazo para Exercício da Opção de Lote Suplementar	29/03/2007
6.	Registro da Oferta Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/03/2007
7.	Início da negociação das Ações na Bovespa	02/04/2007
8.	Data de Liquidação	04/04/2007
9.	Encerramento do prazo para exercício da Opção de Lote Suplementar	02/05/2007
10.	Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar	07/05/2007
11.	Publicação do Anúncio de Encerramento	09/05/2007

[1] Essa data é meramente indicativa e está sujeita a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Companhia e dos Coordenadores.

Procedimento da Oferta

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação pública das Ações no Brasil, em mercado de balcão não organizado, observado o disposto na Instrução CVM 400 e os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado, por meio de três ofertas distintas, quais sejam, (i) a Oferta para Acionistas, a ser realizada exclusivamente ao FIP Genoa, (ii) a Oferta de Varejo, a ser realizada aos Investidores Não Institucionais, e (iii) a Oferta Institucional, a ser realizada aos Investidores Institucionais. A Oferta para Acionistas será realizada exclusivamente pelos Coordenadores e a Oferta Institucional será realizada exclusivamente pelos Coordenadores e pelos Coordenadores Contratados.

O plano da Oferta, organizado pelos Coordenadores, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, com nossa expressa anuência, leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Companhia, observado, entretanto, que os Coordenadores deverão assegurar a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, bem como o tratamento justo e eqüitativo aos investidores e realizar os melhores esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado.

No contexto da Oferta para Acionistas, do total das Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações do Lote Suplementar), as Ações Objeto do Direito de Preferência serão destinadas exclusivamente ao FIP Genoa. A entrega das respectivas Ações Objeto do Direito de Preferência ao FIP Genoa deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante pagamento em moeda corrente nacional, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações Objeto do Direito de Preferência subscritas, de acordo com os procedimentos de liquidação previstos no Contrato de Distribuição.

No contexto da Oferta de Varejo, e a critério dos Coordenadores, o montante de, no mínimo, 10% e, no máximo, 20% do total das Ações inicialmente ofertadas, excluindo-se as Ações do Lote Suplementar, será destinado prioritariamente à colocação pública aos Investidores Não Institucionais que tenham realizado Pedido de Reserva de acordo com as condições ali previstas e o procedimento abaixo indicado, sendo que os Funcionários que tiverem se declarado como tal no respectivo Pedido de Reserva terão prioridade sobre os demais Investidores Não Institucionais para a subscrição de até 1% do total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar):

I. durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessado em participar da Oferta deverá ter realizado pedido de reserva de Ações, irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos incisos X e XI abaixo, mediante preenchimento de Pedido de Reserva perante uma única Instituição Participante da Oferta, sem necessidade de depósito do valor do investimento pretendido, observados o valor mínimo de investimento de R$3.000,00 e o valor máximo de R$300.000,00 por Investidor Não Institucional, sendo que tais Investidores Não Institucionais puderam estipular, no Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, sem necessidade de posterior confirmação, sendo que, caso o Preço por Ação fosse fixado em valor superior ao valor estabelecido pelo Investidor Não Institucional, o respectivo Pedido de Reserva seria automaticamente cancelado. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderam Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais titulares de conta corrente ou de conta-investimento nelas aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Os Coordenadores recomendaram aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedidos de Reserva que lessem cuidadosamente os termos e condições, estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, e as informações constantes deste Prospecto, e que verificassem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigiria a manutenção de recursos em conta-investimento nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva;

II. os Investidores Não Institucionais deverão ter realizado seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva;

III. caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Ações (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), não será permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, de Ações a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados;

IV. caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva seja igual ou inferior ao montante de Ações destinadas à Oferta de Varejo, não haverá Rateio (conforme definido abaixo), sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva e as Ações remanescentes, se houver, serão destinadas aos Investidores Institucionais;

V. caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva dos Funcionários seja superior ao montante de Ações destinadas prioritariamente aos Funcionários, conforme indicado acima, será realizado rateio (a) primeiramente, entre todos os Funcionários na proporção do valor dos Pedidos de Reserva, considerando para fins de rateio, o máximo de R$5.000,00 por Funcionário; e (b) havendo saldo após o rateio a que se refere a alínea (a) acima, novo rateio, na proporção do valor dos Pedidos de Reserva, excluindo-se as Ações alocadas no primeiro rateio;

VI. caso, após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Funcionários, nos termos do inciso V acima, o total das Ações objeto dos Pedidos de Reserva exceda o total de Ações destinadas à Oferta de Varejo remanescentes, será realizado rateio entre todos os Investidores Não Institucionais, sendo que (a) até o limite de R$5.000,00, inclusive, o critério de rateio será a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas à Oferta de Varejo remanescentes entre os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Pedido de Reserva, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total das Ações destinadas à Oferta de Varejo remanescentes; e (b) uma vez atendido o critério descrito na alínea (a) acima, as Ações destinadas à Oferta de Varejo remanescentes serão rateadas proporcionalmente (i) para os Investidores Não Institucionais (sem considerar os Funcionários), ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva; e (ii) para os Funcionários, à diferença entre o respectivo Pedido de Reserva e o montante já colocado na oferta prioritária para os Funcionários, desconsiderando-se, entretanto, em ambos os casos, as frações de Ações ("Rateio"). Opcionalmente, a critério dos Coordenadores, a quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo poderá ser aumentada para até 20% do total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar) para que os Pedidos de Reserva excedentes possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o mesmo critério de Rateio;

VII. até as 16:00 horas do primeiro dia útil subseqüente à data de publicação do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor Não Institucional pela Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por fac-símile, telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocada (ajustada, se for o caso, em decorrência do Rateio), o Preço por Ação e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva;

VIII. até as 10:30 horas da Data de Liquidação, cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, em recursos imediatamente disponíveis, do valor indicado no inciso VII acima à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado;

IX. na Data de Liquidação, a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva entregará as Ações alocadas ao respectivo Investidor Não Institucional de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição, desde que efetuado o pagamento previsto no inciso VIII acima;

X. caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional ou a sua decisão de investimento; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, o Investidor Não Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva (i) até as 16:00 horas do quinto dia útil subseqüente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até as 16:00 horas do quinto dia útil subseqüente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou a modificação da Oferta, no caso das alíneas (b) e (c) acima. Caso o Investidor Não Institucional não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, o Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso VIII acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se a alíquota for superior a zero, dos valores relativos à incidência da CPMF, no prazo de três dias úteis contados do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva; e

XI. caso não haja conclusão da Oferta ou em caso de resilição do Contrato de Distribuição, todos os Pedidos de Reserva serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não Institucional o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Caso o Investidor Não Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso VIII acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se a alíquota for superior a zero, dos valores relativos à incidência da CPMF, no prazo de três dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

As Ações destinadas à Oferta de Varejo que não tiverem sido alocadas serão destinadas à Oferta Institucional, juntamente com as demais Ações (excluídas as Ações Objeto do Direito de Preferência), de acordo com o seguinte procedimento:

I. os Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta deverão ter apresentado suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*, inexistindo pedidos de reserva ou limites máximos de investimento;

II. caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores ou pelos Coordenadores Contratados, de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas;

III. caso as intenções de investimento obtidas durante o Procedimento de *Bookbuilding* excedam o total de Ações remanescentes após o atendimento da Oferta para Acionistas e da Oferta de Varejo, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, a seu exclusivo critério, melhor atendam o objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das nossas perspectivas, nosso setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional;

IV. até as 16:00 horas do primeiro dia útil subseqüente à data de publicação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas, o Preço por Ação e o valor do respectivo investimento; e

V. a entrega das Ações alocadas deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante pagamento em moeda corrente nacional, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocada, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.

Nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, os Investidores Não Institucionais que realizaram Pedidos de Reserva e os Investidores Institucionais que apresentaram intenções de investimento até o dia 22 de março de 2007, puderam desistir de seu respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, conforme o caso, devendo, para tanto, ter informado sua decisão à Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, conforme o caso, no Período de Desistência da Oferta, sendo que, caso não tenha informado sua decisão de desistir do Pedido de Reserva ou intenção de investimento, conforme o caso, dentro do Período de Desistência da Oferta, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de investimento, conforme o caso, foi considerado válido e o valor do investimento será devido na Data de Liquidação.

A subscrição das Ações será formalizada mediante assinatura de boletim de subscrição cujo modelo final tenha sido apresentado à CVM.

Período de Colocação das Ações

A data de início da Oferta será divulgada mediante a publicação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no parágrafo único do artigo 52 da Instrução CVM 400. A colocação das Ações deverá ser realizada pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Colocação.

Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação

A liquidação física e financeira das Ações deverá ser realizada na Data de Liquidação e a liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar deverá ser realizada na Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição. Caso as Ações que tenham sido alocadas não sejam totalmente liquidadas até o final do Período de Colocação, cada um dos Coordenadores, individualmente e sem solidariedade entre eles, subscreverá, até o último dia do Período de Colocação, pelo Preço por Ação, na proporção e até o limite individual de cada Coordenador previsto no Contrato de Distribuição, o saldo resultante da diferença entre (i) a quantidade de Ações indicada no Contrato de Distribuição (exceto as Ações do Lote Suplementar); e (ii) a quantidade de Ações efetivamente liquidada pelos investidores que as subscreveram.

Em caso de exercício da garantia firme de liquidação, de forma individual, proporcional e não solidária, e posterior revenda das Ações ao público pelos Coordenadores antes da publicação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda de tais Ações será o preço de mercado das Ações, limitado ao Preço por Ação, exceto no caso de atividade de estabilização realizada nos termos do Contrato de Estabilização.

Não serão negociados recibos de subscrição durante o Período de Colocação.

Contrato de Distribuição

Nós, os Coordenadores e a CBLC (como interveniente anuente) celebramos o Contrato de Distribuição, cuja cópia, está disponível no endereço do Coordenador Líder, indicado neste Prospecto. De acordo com o Contrato de Distribuição, os Coordenadores concordaram em efetuar a colocação, sem solidariedade entre eles, das Ações em regime de garantia firme de liquidação, de acordo com os limites individuais de cada Coordenador indicados na tabela abaixo:

	Quantidade de Ações
Itaú BBA	15.652.174
UBS Pactual	19.130.435
Total:	**34.782.609**

Nos termos do Contrato de Colocação Internacional, os Agentes de Colocação Internacional realizarão, exclusivamente no exterior, esforços de colocação das Ações a Investidores Institucionais Estrangeiros, em operações isentas de registro segundo o *Securities Act*. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Coordenadores serão obrigatoriamente subscritas, liquidadas e pagas em moeda corrente nacional no Brasil, de acordo com as disposições da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325.

O Contrato de Distribuição e o Contrato de Colocação Internacional estabelecem que a obrigação dos Coordenadores de efetuarem a colocação das Ações está sujeita a determinadas condições, tais como (i) a entrega de opiniões legais pelos nossos assessores jurídicos e pelos assessores jurídicos dos Coordenadores; (ii) a assinatura de compromissos de restrição à negociação de ações ordinárias de emissão da Companhia por nós, pelos Acionistas Controladores e por nossos administradores; e (iii) a emissão de relatórios por nossos auditores independentes relativas às nossas demonstrações financeiras consolidadas e certas informações contábeis da Companhia. De acordo com o Contrato de Distribuição, nós nos obrigamos a indenizar os Coordenadores por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes no Prospecto Preliminar, no Prospecto Definitivo, no *Confidential Preliminary Offering Memorandum* datado de 8 de março de 2007, conforme alterado em 22 de março de 2007, e no *Confidential Offering Memorandum* datado de 29 de março de 2007. Caso os Coordenadores venham a sofrer perdas em relação a essas questões, eles poderão ter direito de regresso contra a Companhia por conta dessa cláusula de indenização.

De acordo com o Contrato de Colocação Internacional, nós nos obrigamos a indenizar os Agentes de Colocação Internacional por conta de incorreções ou omissões relevantes no *Confidential Preliminary Offering Memorandum* datado de 8 de março de 2007, conforme alterado em 22 de março de 2007, e no *Confidential Offering Memorandum* datado de 29 de março de 2007. Caso os Agentes de Colocação Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a essas questões, eles poderão ter direito de regresso contra a Companhia por conta dessa cláusula de indenização. Adicionalmente, o Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à legislação dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais.

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

Nós, os Acionistas Controladores e os nossos administradores concordamos que, durante o prazo de 180 dias contados da data do Prospecto Definitivo, não iremos vender, transferir ou onerar quaisquer ações de nossa emissão, sem o prévio consentimento por escrito dos Coordenadores.

Especificamente, nós, os Acionistas Controladores e os nossos administradores concordamos, sujeitos a determinadas exceções, que não iremos, direta ou indiretamente, salvo na hipótese de consentimento prévio por escrito dos Coordenadores:

- oferecer, vender, comprometer-se a vender ou onerar quaisquer ações ordinárias de nossa emissão;
- conceder opção de compra ou de qualquer outra forma dispor ou comprometer-se a dispor, direta ou indiretamente, de ações ordinárias de nossa emissão, ou de qualquer outro título que constitua direito de receber indiretamente ações ordinárias de nossa emissão, ou de qualquer outro título conversível em, permutável por, ou que outorgue direito de subscrição de ações ordinárias de nossa emissão;
- solicitar ou requerer que arquivemos um pedido de registro à CVM de oferta ou venda de ações ordinárias de nossa emissão; ou
- celebrar qualquer instrumento ou outros acordos que transfiram a outra pessoa, no todo ou em parte, de qualquer forma, qualquer dos direitos patrimoniais relativos a ações ordinárias de nossa emissão, independentemente de qualquer destas operações serem efetivamente liquidadas mediante a entrega de ações ordinárias de nossa emissão, ou quaisquer outros valores mobiliários de nossa emissão, em dinheiro, ou de outra forma.

Adicionalmente, nos termos do Regulamento do Novo Mercado, os Acionistas Controladores e os nossos administradores não poderão, nos 180 dias subseqüentes à distribuição pública de Ações da Companhia e após a assinatura do Contrato de Participação no Novo Mercado, vender e/ou ofertar à venda quaisquer das ações e derivativos destas de que sejam titulares imediatamente após a efetivação da distribuição pública e, após esse período, os Acionistas Controladores e os administradores não poderão, por mais seis meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das Ações e derivativos destas de que sejam titulares imediatamente após a Oferta.

As ações ordinárias de emissão da Companhia que forem emitidas em decorrência da conversão das Debêntures estarão sujeitas às restrições de negociação mencionadas acima.

Alguns de nossos acionistas concederam a um ex-diretor da Companhia a Opção de Ajuste, ou seja, uma opção para adquirir quantidade de ações equivalente a até 153.350 ações ordinárias de nossa emissão de titularidade de tais acionistas, que poderá ser exercida no prazo de até 15 dias úteis, contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento. Caso esse ex-diretor exerça a Opção de Ajuste, as ações ordinárias de emissão da Companhia que ele venha a adquirir não estarão sujeitas às restrições previstas acima. Para maiores informações, vide seção "Principais Acionistas" neste Prospecto.

Estabilização do Preço das Ações

O UBS Pactual, por meio da UBS Pactual Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, realizar atividades de estabilização do preço das ações de nossa emissão, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e pelo prazo de até 30 dias contados, inclusive, do dia útil subseqüente à data de publicação do Anúncio de Início, por meio de operações de compra e venda de Ações, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, que foi aprovado pela BOVESPA e pela CVM, nos termos do parágrafo 3º do artigo 23 da Instrução CVM 400. Cópia do Contrato de Estabilização está disponível no endereço do UBS Pactual indicado neste Prospecto.

Operações com Derivativos

UBS AG e/ou suas afiliadas poderão celebrar operações com derivativos com as Ações, atuando por conta e ordem de seus clientes. UBS AG e/ou suas afiliadas poderão também subscrever Ações no âmbito da Oferta como forma de *hedge* para tais operações. Tais operações poderão afetar a demanda, o preço ou outros termos da Oferta.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações

As Ações garantem aos seus titulares os direitos, as vantagens e as restrições decorrentes da Lei das Sociedades por Ações, do Regulamento do Novo Mercado e do nosso Estatuto Social, dentre os quais:

- direito de voto nas nossas assembléias gerais sendo que cada Ação dará direito a um voto;
- direito ao dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, observado, no entanto, que o pagamento de dividendos, juros sobre o capital próprio e outras distribuições a acionistas em valor superior a 25% do lucro líquido da Companhia estão sujeitos a determinadas restrições impostas pelas Debêntures. O FIP Genoa, titular das Debêntures, obrigou-se a convertê-las integralmente em ações ordinárias de nossa emissão, no prazo de até 30 dias contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento. Para maiores informações, vide seção "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos";
- em caso de alienação a título oneroso do nosso controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, direito de alienação de suas ações nas mesmas condições e prazos assegurados ao acionista controlador alienante (incluindo *tag along* de 100% do preço);

- direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados por nós a partir da Data de Liquidação, incluindo aqueles que sejam referentes a períodos anteriores à Data de Liquidação; e
- todos os demais direitos assegurados às Ações, nos termos previstos na Lei de Sociedades por Ações, no Regulamento do Novo Mercado e no Estatuto Social.

Admissão à Negociação de Ações

As Ações serão admitidas à negociação na BOVESPA sob o símbolo "EVEN3". Para maiores informações sobre a negociação das Ações na BOVESPA, consulte uma sociedade corretora de valores mobiliários autorizada a operar na BOVESPA. As Ações serão listadas para negociação no Novo Mercado no primeiro dia útil subseqüente à data de publicação do Anúncio de Início. As negociações no mercado secundário poderão ser realizadas a partir do primeiro dia útil subseqüente à data de publicação do Anúncio de Início. Exceto pelo registro da Oferta perante a CVM, não será realizado nenhum registro da Oferta nem das Ações perante a SEC ou qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país.

Em 28 de fevereiro de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, pelo qual nos comprometemos a observar todas as exigências relativas a práticas diferenciadas de governança corporativa estabelecidas pela BOVESPA e que entrará em vigor a partir da publicação do Anúncio de Início.

Na data de início da negociação das ações ordinárias de nossa emissão no segmento do Novo Mercado, o total de ações ordinárias de nossa emissão em circulação será equivalente a 20,5% de nosso capital social (considerando a conversão integral das Debêntures em ações ordinárias de nossa emissão), inferior, portanto, ao percentual mínimo de 25% de nosso capital social exigido pelo Regulamento do Novo Mercado. Tal requisito deverá ser cumprido no prazo de até dois anos contado da data de início da negociação das ações ordinárias de nossa emissão no segmento do Novo Mercado.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

Poderemos requerer que a CVM autorize a modificação ou o cancelamento da Oferta, caso ocorra, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível, nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta ou que o fundamentem, acarretando um aumento relevante dos riscos por nós assumidos inerentes à própria Oferta.

O requerimento de modificação da Oferta perante a CVM presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário, no prazo de dez dias.

Adicionalmente, nós poderemos modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorá-la em favor dos investidores ou para renúncia a condição da Oferta por nós estabelecida, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja deferido, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou por pedido nosso, prorrogar o prazo para distribuição da Oferta por até 90 dias.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400, sendo permitida a dedução do valor relativo à CPMF.

A revogação ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio de Retificação, a ser publicado nos jornais "Valor Econômico" e "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI", veículos também utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em se tratando de modificação da Oferta, após a publicação do Anúncio de Início, as Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados cinco dias úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens no Procedimento de *Bookbuilding* ou seus Pedidos de Reserva. Nesta hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Além das hipóteses de revogação da declaração de aceitação da Oferta pelo investidor previstas neste Prospecto e nos artigos 20 e 27 da Instrução CVM 400, não há quaisquer outras hipóteses em que o investidor pode revogar a sua declaração de aceitação da Oferta.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

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

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o quinto dia útil subseqüente ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores depositados, que serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se a alíquota for superior a zero, dos valores relativos à incidência da CPMF, no prazo de três dias úteis contados do recebimento da revogação da aceitação ou da comunicação do cancelamento, conforme o caso.

Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores e os Coordenadores Contratados

Coordenador Líder – Itaú BBA

Além do relacionamento relativo à Oferta, o Itaú BBA e as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro mantêm relacionamentos comerciais com a Companhia, de acordo com práticas usuais do mercado financeiro. Nesse contexto, o Itaú BBA e as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro realizam diversas operações de crédito com a Companhia, incluindo empréstimos imobiliários e a prestação de serviços bancários, como cobranças e folha de pagamento. Além disso, o Itaú BBA já prestou e pretende prestar no futuro, serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços correlatos à Companhia, pelos quais recebeu ou pretende receber comissões.

UBS Pactual

Além do relacionamento relativo à Oferta, a Companhia mantém relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o UBS Pactual ou com sociedades de seu conglomerado econômico. Adicionalmente, o UBS Pactual Asset Management S.A. D.T.V.M. administra o UBS Pactual Desenvolvimento e Gestão I – Fundo de Investimento em Participações, acionista controlador da PDG Realty, companhia aberta, parceira da Companhia na Eco Life Cidade Universitária. A Companhia poderá, no futuro, contratar o UBS Pactual ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la, inclusive, na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

HSBC

Além do relacionamento relativo à Oferta, o HSBC e as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro mantêm relacionamentos comerciais com a Companhia, de acordo com práticas usuais do mercado financeiro. Nesse contexto, o HSBC e as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro realizam operações de crédito com a Companhia, incluindo fianças bancárias e a prestação de outros serviços bancários. Além disso, o HSBC já prestou e pretende prestar no futuro, serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços correlatos à Companhia, pelos quais recebeu ou pretende receber comissões.

Safra

Além do relacionamento relativo à Oferta, o Safra e as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro mantêm relacionamentos comerciais com a Companhia, de acordo com práticas usuais do mercado financeiro. Nesse contexto, o Safra e as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro realizam diversas operações de crédito com a Companhia, incluindo empréstimos imobiliários e a prestação de serviços bancários, como cobranças e folha de pagamento. Além disso, o Safra já prestou e pretende prestar no futuro, serviços de banco de investimento, consultoria financeira e outros serviços correlatos à Companhia, pelos quais recebeu ou pretende receber comissões.

Instituição Financeira Escrituradora das Ações

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

Informações Adicionais

O investimento em ações representa um investimento de risco, visto que é um investimento em renda variável e, assim, investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há inadequação específica da Oferta e certo grupo ou categoria de investidor. Para maiores informações, vide "Fatores de Risco" deste Prospecto.

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

Para a obtenção de maiores informações sobre a Oferta, os investidores interessados deverão dirigir-se à CVM, nos seguintes endereços: (i) Rua Sete de Setembro 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro, RJ; ou (ii) Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo, SP (www.cvm.gov.br). Os investidores interessados também podem contatar quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados abaixo:

Coordenadores

Coordenador Líder
Banco Itaú BBA S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3400, 4º andar
04538-132 São Paulo, SP, Brasil
www.itaubba.com.br

Coordenador
Banco UBS Pactual S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar
04538-133 São Paulo, SP, Brasil
www.ubs.com/ubspactual

Coordenadores Contratados

HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064, 2º andar
01451-000 São Paulo, SP, Brasil
www.hsbcbroker.com.br

Banco Safra de Investimento S.A.
Av. Paulista, 2100, 19º andar
01310-930 São Paulo, SP, Brasil
www.safrabi.com.br

Corretoras Consorciadas

Informações das corretoras de títulos e valores mobiliários credenciadas na CBLC para participar da Oferta, conforme indicadas no Aviso ao Mercado, poderão ser obtidas na página da CBLC na *Internet* (www.cblc.com.br).

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Identificação	Even Construtora e Incorporadora S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 43.470.988/0001-65 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.30032952-0.
Registro na CVM	Estamos registrados na CVM como companhia aberta desde 2 de março de 2007, sob o nº 02052-4.
Sede	Rua Funchal, 418, 29º e 30º andares, Condomínio e-Tower São Paulo, CEP 04551-060, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Diretoria de Relações com Investidores	Rua Funchal, 418, 29º e 30º andares, Condomínio e-Tower, CEP 04551-060, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, telefone (11) 3377-3777, fac-símile (11) 3377-3780, *e-mail* ri@even.com.br. Nosso Diretor de Relações com Investidores é o Sr. Hélio Baptista Novaes.
Auditores Independentes da Companhia	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, localizada na Av. Francisco Matarazzo 1400, CEP 05001-903, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, telefone (11) 3674-2000 e fac-símile (11) 3674-2079.
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos	As ações de nossa emissão serão admitidas à negociação no Novo Mercado da BOVESPA sob o código "EVEN3".
Jornais para Divulgação de Informações	As publicações da Companhia exigidas pela Lei das Sociedades por Ações serão realizadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI".
Site na *Internet*	Nosso site na *Internet* é www.even.com.br. As informações contidas em nossa página na *Internet* não fazem parte deste Prospecto.
Atendimento aos Acionistas	O atendimento aos nossos acionistas é efetuado em nossa Sede. O responsável pelo atendimento aos nossos acionistas é o Sr. Eduardo Cytrynowicz, telefone (11) 3377-3777, fac-símile (11) 3377-3780, e *e-mail* ri@even.com.br.
Informações Adicionais	Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas com (i) a Companhia, em sua sede social; (ii) o Coordenador Líder, Itaú BBA, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3400, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (iii) o UBS Pactual, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (iv) os Coordenadores Contratados, HSBC, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064, 2º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e Safra, na Av. Paulista, 2100, 19º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; (v) a BOVESPA, na Rua XV de Novembro, 275, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e (vi) a CVM, na Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ou na Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM 400, esclarecimentos sobre a Oferta poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

1. Companhia

Even Construtora e Incorporadora S.A.
At.: Sr. Hélio Baptista Novaes
Rua Funchal, 418, 29º e 30º andares, Condomínio e-Tower São Paulo
São Paulo, SP, CEP 04551-060
Brasil
Tel.: (11) 3377-3777
Fax.: (11) 3377-3780
E-mail: ri@even.com.br
www.even.com.br

2. Coordenadores

2.1. Coordenador Líder

Banco Itaú BBA S.A.
At.: Sr. Fernando Fontes Iunes
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3400, 4º andar
São Paulo, SP, CEP 04538-132
Brasil
Tel.: (11) 3708-8000
Fax.: (11) 3708-8197
www.itaubba.com.br

2.2. Coordenador

Banco UBS Pactual S.A.
At.: Sr. Evandro Pereira
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar
São Paulo, SP, CEP 04538-133
Brasil
Tel.: (11) 3383-2000
Fax.: (11) 3383-2000
www.ubs.com/ubspactual

3. Coordenadores Contratados

HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
At.: Sr. Frederico Dan Shigenawa / Daniel O'Czerny
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064, 2º andar
São Paulo, SP, CEP 01451-000
Brasil
Tel.: (11) 3847-5036
Fax.: (11) 3847-9857
www.hsbcbroker.com.br

Banco Safra de Investimento S.A.
At.: Sr. Paulo Arruda
Av. Paulista, 2100, 19º andar
São Paulo, SP, CEP 01310-930
Brasil
Tel.: (11) 3175-9372
Fax.: (11) 3175-7537
www.safrabi.com.br

4. Consultores Legais

4.1. Companhia para o Direito Brasileiro

Souza, Cescon Avedissian, Barrieu e Flesch Advogados
At.: Sr. Ronald Herscovici
Rua Funchal, 263, 11º andar
São Paulo, SP, CEP 04551-060
Brasil
Tel.: (11) 3089-6500
Fax.: (11) 3089-6565
www.scbf.com.br

4.2. Companhia para o Direito dos Estados Unidos

Shearman & Sterling LLP
At.: Sr. André B. Jánszky
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3400, 17º andar
São Paulo, SP, CEP 04538-132
Brasil
Tel.: (11) 3702-2200
Fax.: (11) 3702-2224
www.shearman.com

4.3. Coordenadores para o Direito Brasileiro

Pinheiro Guimarães – Advogados
At.: Sr. Francisco José Pinheiro Guimarães/Sra. Ivie Moura Alves
Av. Paulista 1842, Torre Norte, 24º andar
São Paulo, SP, CEP 01310-923
Brasil
Tel.: (11) 4501-5000
Fax.: (11) 4501-5025
www.pinheiroguimaraes.com.br

4.4. Coordenadores para o Direito dos Estados Unidos

White & Case LLP
At.: Sr. Donald Baker
Alameda Santos, 1940, 3º andar
São Paulo, SP, CEP 01418-200
Brasil
Tel.: (11) 3147-5601
Fax.: (11) 3147-5611
www.whitecase.com

5. Auditores da Companhia

PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes
At.: Sr. Júlio César dos Santos
Av. Francisco Matarazzo, 1400
São Paulo, SP, CEP 05001-903
Brasil
Tel.: (11) 3674-2000
Fax.: (11) 3674-2079
www.pwc.com

FATORES DE RISCO

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

RISCOS RELACIONADOS À NOSSA COMPANHIA

Poderemos não conseguir implementar integralmente a nossa estratégia de negócios, inclusive de empreendimentos comerciais, segmentação para empreendimentos voltados ao Público Emergente e de diversificação geográfica de nossas atividades, bem como poderemos não conseguir manter o nosso crescimento às mesmas taxas apresentadas nos últimos anos.

Não poderemos garantir que conseguiremos manter no futuro o nosso crescimento às mesmas taxas apresentadas nos últimos anos, nem o sucesso comercial de nossos empreendimentos. A nossa capacidade de implementar a nossa estratégia de negócios, particularmente a de lançamento de empreendimentos comerciais e voltados ao Público Emergente e diversificação geográfica fora do Estado de São Paulo, depende de vários fatores, inclusive, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial e taxas de juros acessíveis. A falta de qualquer desses fatores pode prejudicar, de maneira relevante, a execução de nosso plano de negócios, a nossa situação financeira e nossos resultados operacionais.

A indisponibilidade de recursos para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros pode prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de nossos imóveis em potencial para financiar suas aquisições de imóveis.

A indisponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de nossos imóveis em potencial para financiar suas aquisições de imóveis. A disponibilidade de recursos a juros menores foi sensivelmente favorecida pela instituição do Fator Multiplicador pelo CMN, que representou importante incentivo para que bancos e instituições financeiras reduzissem os juros para financiamento imobiliário. A criação do Fator Multiplicador deve-se a fatores circunstanciais, sendo provável sua extinção no futuro. A capacidade de consumo do público-alvo de nossos empreendimentos é diretamente vulnerável a aumentos nas taxas de juros e indisponibilidade de crédito. Conseqüentemente, aumentos nas taxas de juros e indisponibilidade de crédito, causados por qualquer motivo, podem reduzir expressivamente a demanda pelos nossos imóveis, afetando adversamente nossa condição financeira e resultados operacionais.

Nossas atividades dependem da disponibilidade de financiamento para suprir nossas necessidades de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos, financiamento produção e financiamento para aquisição de imóveis e para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial.

Nossas atividades exigem volumes significativos de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos e financiamento à produção. Nós dependemos de empréstimos bancários e do caixa gerado por nossas atividades para suprir nossas necessidades de capital de giro. Podemos, portanto, ser obrigados a levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, por meio da emissão de títulos de dívida, por meio de aportes de capital de nossos acionistas ou por meio da emissão de ações, para o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades. Adicionalmente, a maioria dos compradores de imóveis em potencial também depende de financiamento para adquirir seus imóveis. Não podemos assegurar a disponibilidade de financiamento para nós ou para compradores de imóveis em potencial, nem que, se disponíveis, esses financiamentos terão condições satisfatórias para nós ou para esses compradores em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do SFH e do SFI, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar nossa capacidade de financiar nossas necessidades de capital e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições de imóveis, restringindo, dessa forma, o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, e reduzindo a demanda pelos nossos imóveis.

A perda de membros da nossa alta administração pode ter um efeito adverso relevante sobre a nossa situação financeira e resultados operacionais.

Nossa capacidade de manter nossa posição competitiva depende em larga escala dos serviços da nossa alta administração. Não podemos garantir que teremos sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar nossa alta administração. A perda dos serviços de qualquer dos membros da nossa alta administração ou a incerteza em atrair e manter pessoal adicional para integrá-la pode comprometer nossa estratégia e ter um efeito adverso sobre nós.

Problemas com nossos empreendimentos imobiliários que escapam do nosso controle poderão vir a prejudicar a nossa reputação, bem como sujeitar-nos a eventual imposição de responsabilidade civil.

A nossa reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários realizados por nós, diretamente ou por meio de nossas SPEs, individualmente ou em associação com sócios e parceiros, são fatores determinantes em nossas vendas e crescimento.

O prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais participamos, no entanto, dependem de certos fatores que estão fora do nosso controle completo, incluindo a qualidade e a tempestividade na entrega do material fornecido para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados (empreiteiros). Caso os empreiteiros que nos prestam serviços não cumpram suas obrigações trabalhistas ou fiscais, nós, como co-responsáveis, podemos sofrer a imposição de penalidades pelas autoridades competentes. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas com os empreendimentos imobiliários dos quais participamos poderá vir a afetar adversamente nossa reputação e vendas futuras, além de nos sujeitar a eventual imposição de responsabilidade civil.

Os nossos resultados dependem dos recursos disponibilizados por nossas Subsidiárias, contudo, não podemos assegurar que estes recursos serão disponibilizados.

Somos uma companhia que controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. Nossa capacidade de cumprirmos com nossas obrigações financeiras e de pagarmos dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas Subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros a nós, sob a forma de dividendos, inclusive dividendos sob a forma de juros sobre o capital próprio. Algumas de nossas Subsidiárias são SPEs que constituímos juntamente com outras incorporadoras e construtoras. Temos, na maioria dos casos, participação igual ou superior a 50,0% do capital social votante das SPEs e, por força de entendimentos mantidos com seus sócios nas SPEs, mantemos o controle das contas-movimento das SPEs, sendo que tais 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 o pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

Caso as nossas parcerias não sejam bem-sucedidas ou caso não consigamos manter um bom relacionamento com 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 de que participamos, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a nossa carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com nossos sócios e/ou parceiros 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/ou 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 atendermos adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente nossos negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa.

O término do contrato de exclusividade com a Lopes para comercialização de nossas unidades poderá ter um efeito adverso relevante sobre nossas vendas e, conseqüentemente, nossa condição financeira e resultados.

Como parte de nossa estratégia comercial, terceirizamos todas as nossas vendas para uma única corretora de imóveis, a Lopes, de acordo com o Contrato de Intermediação, Promoção de Vendas de Imóveis e Prestação de Serviços Técnico-Imobiliários com Cláusula de Exclusividade, celebrado em 16 de dezembro de 2004 por prazo indeterminado. Para maiores informações, vide seção "Nossas Atividades – Contratos Relevantes – Contrato de Vendas e Corretagem".

Não podemos assegurar que esse contrato de exclusividade permanecerá vigor ou, se mantido, não sofrerá modificações relevantes em seus termos e condições, por iniciativa de qualquer das partes, nem que os serviços prestados pela Lopes permanecerão como atualmente.

O eventual término ou modificação relevante desse contrato de exclusividade poderá afetar adversamente a velocidade, eficiência e volume de venda de nossas unidades e, conseqüentemente, causar efeito adverso em nossa condição financeira e resultados operacionais.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR IMOBILIÁRIO

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 e construtores locais. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, (iii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais, causando, ainda, a perda de nossa posição no mercado.

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, a demanda por nossas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante nossa situação financeira e resultados operacionais.

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 comerciais, 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 dos empreendimento 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 a preços acessíveis em certas regiões;
- corremos 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, 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 nosso 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.

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, bem como a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como de leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor, o que pode acarretar atrasos, fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las e outros custos, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Somos obrigados a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvermos nossa atividade de incorporação imobiliária. Novas leis ou regulamentos podem ser aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente nossos resultados operacionais. Além disso, essas leis tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante nossos resultados operacionais.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão nos afetar de modo significativo.

Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes sobre a compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda de unidades dos nossos empreendimentos, isso poderá acarretar um efeito adverso sobre nossos resultados, na medida em que tais aumentos de custos não possam ser repassados aos clientes. Um aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos que possam ser repassados aos consumidores poderão aumentar o preço final dos imóveis, podendo afetar o volume de vendas e/ou nossas margens de lucro e nossa rentabilidade.

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, concedemos financiamentos a alguns dos compradores das unidades de nossos empreendimentos. Conseqüentemente, estamos sujeitos aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por nós captados. Os contratos de venda a prazo celebrados por nós prevêem, além da incidência da taxa de juros de 12% ao ano, a atualização monetária por índices de preços ou TR, apropriados *pro rata temporis*, calculados pelo sistema *price* de amortização.

Caso haja um aumento da inflação, o endividamento dos nossos clientes, decorrente da celebração de contratos de venda a prazo, tende a aumentar, ocasionando, assim, um possível crescimento do índice de inadimplência. Caso isso venha a ocorrer, nosso fluxo de caixa e, portanto, nossos resultados, poderão ser adversamente afetados. Na hipótese de inadimplemento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante o direito de promover ação de cobrança, tendo por objeto os valores devidos, e a conseqüente retomada da unidade do comprador inadimplente, observados os prazos e procedimentos judiciais. O resultado da referida ação costuma levar pelo menos dois anos e, portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não podemos assegurar que seremos capazes de reaver o valor total do saldo devedor, uma vez que geralmente revendemos a unidade por preço inferior ao anteriormente estabelecido.

Tais fatores podem ocasionar um efeito adverso relevante nas nossas condições financeiras e nos nossos resultados. Adicionalmente, captamos recursos no mercado a diferentes taxas e indexadores e podemos não conseguir repassar aos nossos clientes tais condições de remuneração, de modo a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos por nós aos nossos clientes poderá afetar adversamente nosso fluxo de caixa e nosso desempenho financeiro.

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

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

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 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 e resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, tais como os que foram impostos em 1989 e no início de 1990;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e legislação tributária; 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 no exterior por companhias brasileiras.

A inflação, em conjunto com as medidas governamentais para combatê-la, podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil.

O Brasil enfrentou taxas de inflação bastante elevadas, que foram reduzidas significativamente com a implementação do Plano Real, em 1994. A inflação, apurada pelo IGP-M, foi 25,3 %, 8,7 %, 12,4 %, 1,2 % e 3,8%, em 2002, 2003, 2004, 2005 e 2006, respectivamente. Os preços, por sua vez, quando apurados pelo IPCA, aumentaram em 12,5%, 9,3%, 7,6%, 5,7% e 3,1% em 2002, 2003, 2004, 2005 e 2006, respectivamente. A adoção da política de câmbio flutuante e a desvalorização do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, acarretando a necessidade de adoção de políticas recessivas pelo Governo Federal, associadas a altas taxas de juros, que podem afetar a economia como um todo, inclusive o nosso setor de atuação e de nossos clientes. Caso as taxas de inflação venham a aumentar, eventual política antiinflacionária adotada pelo Governo Federal poderá resultar em redução do nível de atividade econômica e poder aquisitivo da população, além da falta de crédito disponível no mercado, gerando conseqüências negativas para os nossos negócios.

Eventos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo de economias emergentes, podem afetar adversamente a economia brasileira, os nossos negócios e o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, incluindo as ações de nossa emissão.

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, podendo afetar o preço de mercado das ações de nossa emissão e acarretar efeito adverso nos resultados de nossas operações.

Não há garantia de que o mercado de capitais permaneça aberto às companhias brasileiras ou de que os custos de financiamento nesse mercado sejam vantajosos para nós. Crises em outros países emergentes podem restringir o interesse dos investidores em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os nossos, afetando adversamente o valor de mercado das Ações.

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

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu desvalorizações em relação ao Dólar e a outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, mini-desvalorizações periódicas (durante as quais a freqüência dos ajustes variou de diária a mensal) sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real, o Dólar e outras moedas. Por exemplo, o Real desvalorizou 18,7% em 2001 e 52,3% em 2002 frente ao Dólar, devido em parte à incerteza política que rondou as eleições presidenciais e à redução econômica global. Embora o Real tenha valorizado 22,4%, 8,9% e 13,7% em relação ao dólar em 2003, 2004 e 2005, respectivamente, não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente. Em 31 de dezembro de 2005, a taxa de câmbio do Dólar em relação ao Real era de R$2,336 por US$1,00 e, em 29 de dezembro de 2006, era de R$2,137 por US$ 1,00.

As desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como o preço de mercado das nossas Ações. As desvalorizações, em geral, restringem o acesso ao mercado financeiro no exterior e podem causar intervenções governamentais, incluindo políticas de recessão do governo. As desvalorizações também reduzem o valor em Dólares de nossas ações e de distribuições de dividendos sobre nossas Ações. Em contrapartida, a valorização do Real em relação ao Dólar pode acarretar uma deterioração da conta corrente do Brasil e da balança de pagamentos, assim como uma diminuição do crescimento direcionado à exportação. Qualquer um dos acontecimentos precedentes poderia afetar adversamente nossos resultados operacionais, assim como o preço de mercado de nossas Ações.

O setor imobiliário apresenta historicamente ligação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível da economia do Brasil, ocasionado por crises internas e/ou externas, pode acarretar às empresas do setor imobiliário, inclusive nós, redução do nível de operação e receitas, e, ainda, aumento no índice de inadimplemento de operação já contratadas.

O setor imobiliário apresenta historicamente ligação direta com o desempenho da economia da economia nacional. Taxas de juros elevadas podem afetar os nossos negócios. A taxa básica de juros do Brasil, conforme determinada pelo BACEN, tem-se mantido em níveis consistentemente elevados nos últimos anos. Em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, a taxa básica de juros era de 17,75%, 18,00% e 13,25%, respectivamente. A atual meta da taxa básica de juros é de 12,75% ao ano, o que é geralmente considerado inadequado para o crescimento sustentável e, conseqüentemente, pode nos afetar de maneira adversa. Além disso, eventual retração no nível de atividade da economia do Brasil, ocasionado por crises internas e/ou externas, pode acarretar às empresas do setor imobiliário, inclusive nós, redução do nível de operação e receitas, e, ainda aumento no índice de inadimplemento de operação já contratadas.

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$1.545 bilhões em 31 de dezembro de 2006 e uma média diária de negociação de R$949,0 milhões em 2006. As dez ações mais negociadas em termos de volume contabilizaram, aproximadamente, 51,3% de todas as ações negociadas na BOVESPA em dezembro 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 foi determinado de acordo com o 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 uma 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 e os Acionistas Controladores 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 Relativas à Oferta – Restrições à Negociação de Ações (*lock-up*)" deste Prospecto.

Adicionalmente, observado o disposto no parágrafo abaixo, nos seis meses subseqüentes à primeira distribuição pública de ações ordinárias da nossa emissão, após a assinatura do Contrato de Participação no Novo Mercado, os Acionistas Controladores 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 seis meses, os Acionistas Controladores e os administradores da Companhia não poderão, por mais seis 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. Adicionalmente, ressaltamos que os Agentes de Colocação Internacional poderão autorizar a negociação de ações de titularidade dos Acionistas Controladores durante o período de restrição (*Lock-up*).

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

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 subscrever 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.

Adicionalmente, os subscritores de Ações no âmbito da presente Oferta terão diluição adicional quando da conversão, pelo FIP Genoa, da totalidade das Debêntures, que ocorrerá no prazo de até 30 dias contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento. Para maiores detalhes sobre as características das Debêntures, vide seções "Diluição" e "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos" deste Prospecto.

Nossos acionistas podem vir a alterar ou excluir completamente o mecanismo de proteção à dispersão acionária constante do nosso Estatuto Social.

Nosso Estatuto Social contém 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. O artigo 43 do nosso Estatuto Social estabelece que qualquer acionista que adquira ou se torne titular de ações de nossa emissão em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de nossa emissão deverá realizar ou solicitar o registro, conforme o caso, de uma OPA da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, no Regulamento do Novo Mercado e os termos do nosso Estatuto Social.

No entanto, de acordo com o parágrafo 9º do artigo 43 do nosso Estatuto Social, acionistas representando 70% ou mais do total de ações de nossa emissão poderão aprovar uma alteração ao nosso Estatuto Social para alterar, ou mesmo excluir totalmente, esse mecanismo de proteção à dispersão acionária. Caso assim procedam, tais acionistas não estarão obrigado a realizar uma OPA para aquisição de todas as ações de nossa emissão, nos termos do nosso Estatuto Social. Além disso, apesar de constar do estatuto social de outras companhias atualmente listadas na BOVESPA, esse mecanismo ainda não foi testado na prática e poderá vir a sofrer questionamentos legais, no todo ou em parte, quando da sua efetiva implementação.

Os interesses dos nossos Acionistas Controladores podem divergir dos interesses de outros detentores das nossas ações ordinárias.

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

Pagamentos de dividendos, juros sobre o capital próprio e outras distribuições a acionistas em valor superior ao nosso lucro líquido estão sujeitos a determinadas restrições impostas pelas Debêntures.

A escritura de emissão das Debêntures determina que a destinação a ser dada aos valores que excederem o dividendo mínimo obrigatório de 25% do nosso lucro líquido, conforme apurado em determinado exercício ou em períodos intermediários, depende de prévia aprovação de titulares representando a maioria das Debêntures em circulação. O descumprimento de tais disposições, nas hipóteses previstas acima, acarreta o vencimento antecipado das Debêntures e, nesse caso, ficaremos obrigados a pagar aos titulares das Debêntures a totalidade dos valores a eles devidos, de acordo com os termos e condições da escritura de emissão das Debêntures. O FIP Genoa, titular da totalidade das Debêntures, obrigou-se a convertê-las integralmente em ações ordinárias de nossa emissão, no prazo de até 30 dias contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento. Para maiores informações, vide seção "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos".

Na data de início da negociação das ações ordinárias de nossa emissão no segmento do Novo Mercado, o total de ações ordinárias de nossa emissão em circulação será equivalente a 20,5% de nosso capital social (considerando a conversão integral das Debêntures em ações ordinárias de nossa emissão), inferior, portanto, ao percentual mínimo de 25% de nosso capital social exigido pelo Regulamento do Novo Mercado.

Na data de início da negociação das ações ordinárias de nossa emissão no segmento do Novo Mercado, o total de ações ordinárias de nossa emissão em circulação será equivalente a 20,5% de nosso capital social (considerando a conversão integral das Debêntures em ações ordinárias de nossa emissão), inferior, portanto, ao percentual mínimo de 25% de nosso capital social exigido pelo Regulamento do Novo Mercado. Tal requisito deverá ser cumprido no prazo de até dois anos contado da data de início da negociação das ações ordinárias de nossa emissão no segmento do Novo Mercado.

Assim, durante tal período, nossas ações terão liquidez menor que as demais companhias integrantes do segmento do Novo Mercado que atendam a tal requisito o que poderá ser prejudicial ao investidor.

Ademais, não há garantias de que conseguiremos cumprir com tal requisito no prazo de dois anos determinado pela BOVESPA, a qual poderá aplicar sanções à Companhia, que podem variar da divulgação da cotação das nossas ações em separado e da suspensão da negociação das nossas ações no Novo Mercado até o cancelamento da autorização para negociação das nossas ações no Novo Mercado.

A Oferta inclui esforços de colocação das Ações no exterior, o que poderá deixar nossa Companhia exposta a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil.

Nossa Oferta compreende a oferta pública de distribuição primária das Ações, no Brasil, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400 e demais disposições legais aplicáveis, com esforços de colocação no exterior para Investidores Institucionais Estrangeiros, que expõem a Companhia a normas relacionadas à proteção desses Investidores Institucionais Estrangeiros por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* datado de 8 de março de 2007, conforme alterado em 22 de março de 2007, e no *Confidential Offering Memorandum* datado de 29 de março de 2007, inclusive no que tange aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores em relação a essas questões.

A Companhia é parte do Contrato de Colocação Internacional, que regula os esforços de colocação das Ações no exterior, o qual contém cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes no *Confidential Preliminary Offering Memorandum* datado de 8 de março de 2007, conforme alterado em 22 de março de 2007, e no *Confidential Offering Memorandum* datado de 29 de março de 2007. Caso os Agentes de Colocação Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a essas questões, eles poderão ter direito de regresso contra a Companhia por conta dessa cláusula de indenização. Adicionalmente, o Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à legislação dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais.

Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra a Companhia no exterior, os quais, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nesses processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos mesmo que fique provado que nenhuma improbidade foi cometida. A eventual condenação da Companhia em um processo no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes no *Confidential Preliminary Offering Memorandum* datado de 8 de março de 2007, conforme alterado em 22 de março de 2007, e no *Confidential Offering Memorandum* datado de 29 de março de 2007, se envolver valores elevados, poderá ter um impacto significativo e adverso para a Companhia.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos líquidos serão de aproximadamente R$382,7 milhões provenientes da emissão de 34.782.609 Ações no âmbito da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas estimadas relativas à Oferta e devidas por nós. Pretendemos utilizar os recursos líquidos recebidos em razão da Oferta no desenvolvimento normal de nossas atividades, alocando-os para adquirir terrenos e incorporar novos empreendimentos, financiar clientes e construir empreendimentos lançados, bem como para reforçar nosso capital de giro, nos percentuais descritos na tabela abaixo.

Destinação	**Valor (em R$ milhões)**	**Percentual**
Aquisição de Terrenos e Incorporação de Novos Empreendimentos.....	267,9	70%
Construção de Empreendimentos Lançados.....	57,4	15%
Capital de Giro.....	38,3	10%
Financiamento a Clientes.....	19,1	5%
Total	**382,7**	**100%**

Para maiores informações sobre o impacto dos recursos líquidos por nós auferidos em decorrência da presente Oferta em nossa situação patrimonial, vide seções "Capitalização" e "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais".

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

- Capitalização
- Diluição
- Informações Financeiras Selecionadas
- Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais
- Visão Geral do Setor Imobiliário
- Nossas Atividades
- Responsabilidade Social, Patrocínio, Incentivo Cultural e Aspectos Ambientais
- Administração e Conselho Fiscal
- Principais Acionistas
- Operações com Partes Relacionadas
- Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos
- Descrição do Capital Social
- Dividendos e Política de Dividendos
- Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta nossos montantes de disponibilidades, empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo e a capitalização total em 31 de dezembro de 2006, em base histórica real e ajustado para refletir o recebimento de recursos líquidos após as comissões e despesas, no valor de R$382,7 milhões, provenientes da emissão das Ações pela Companhia no âmbito da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar pela Companhia. A tabela abaixo deve ser lida em conjunto com as seções "Informações Financeiras Selecionadas", "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais" e nossas demonstrações financeiras trimestrais consolidadas, objeto de revisão especial, e respectivas notas explicativas, constantes deste Prospecto.

(Em R$ milhares)	**Em 31 de Dezembro de 2006**	
	Real	**Ajustado[1]**
Disponibilidades	**22.865**	**405.582**
Empréstimos e Financiamentos		
Empréstimos e financiamentos no curto prazo	79.698	79.698
Empréstimos e financiamentos no longo prazo	9.960	9.960
Total dos empréstimos e financiamentos[2]	**89.658**	**89.658**
Patrimônio Líquido		
Capital social	99.666	499.666
Reserva de lucros	24.119	6.836
Total do patrimônio líquido	**123.785**	**506.502**
Capitalização total[3]	**213.443**	**596.160**

(1) Ajustado para refletir a aplicação dos recursos líquidos da Oferta e antes da conversão das Debêntures.
(2) Não inclui em "Empréstimos e financiamentos no longo prazo" o endividamento relativo às Debêntures, no valor de R$50,0 milhões, incorrido em março de 2007. Vide seção "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos".
(3) Corresponde à soma do endividamento total de curto e longo prazo (empréstimos e financiamentos) e o total do patrimônio líquido.

Não houve nenhuma alteração significativa em nossa capitalização desde 31 de dezembro de 2006, quando provisionamos uma distribuição de dividendos aos nossos acionistas no valor total de R$5.566 mil, exceto pela emissão das Debêntures no valor de R$50,0 milhões indicada acima.

DILUIÇÃO

Em 31 de dezembro de 2006, o valor do nosso patrimônio líquido, calculado a partir das demonstrações financeiras consolidadas preparadas segundo os Princípios Contábeis Brasileiros era de R$123.785 mil. O valor patrimonial por ação, que representa o valor contábil do nosso patrimônio líquido dividido pelo número total de ações de nossa emissão, correspondia, na mesma data, a R$2,69, e corresponderia a R$1,35, considerando o desdobramento de ações aprovado em 7 de março de 2007.

Considerando a subscrição de 34.782.609 Ações a serem emitidas por nós no âmbito da Oferta, ao Preço por Ação, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar e após a dedução das comissões e despesas estimadas, o valor do nosso patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2006 seria de R$506.502 mil, representando R$3,99 por ação, já considerando o desdobramento de ações aprovado em 7 de março de 2007. Considerando o Preço por Ação, a realização da Oferta representaria, em 31 de dezembro de 2006, um aumento imediato do valor patrimonial contábil por ação correspondente a R$2,64 para os atuais acionistas, representando 196,2% do valor patrimonial por ação em 31 de dezembro de 2006, já considerando o desdobramento de ações aprovado em 7 de março de 2007 e uma diluição imediata no valor patrimonial contábil de R$7,51 por ação para os novos investidores subscritores de Ações no contexto da Oferta. Essa diluição representa a diferença entre o Preço por Ação pago pelos investidores e o valor patrimonial contábil por ação ajustado pela Oferta.

O quadro a seguir ilustra a diluição por ação:

	Após a Oferta[2] R$	**Após a Conversão das Debêntures[3] R$**
Preço por Ação	11,50	11,50
Valor patrimonial por Ação em 31 de dezembro de 2006[4]	1,35	n/a
Valor patrimonial por Ação Ajustado pela Oferta[4]	3,99	4,11
Aumento no valor patrimonial por Ação atribuído aos atuais acionistas	2,64	n/a
Diluição por Ação para novos investidores	7,51	7,39
Percentual de diluição para os novos investidores[1]	65,3%	64,3%

(1) Calculado por meio da divisão da Diluição por Ação dos novos investidores pelo Preço por Ação.
(2) Considera a diluição por ação de nossa emissão após a realização da Oferta.
(3) Considera a diluição por ação de nossa emissão em caso de conversão, pelo FIP Genoa, da totalidade das Debêntures, considerando-se, para fins de cálculo da quantidade de ações a serem emitidas em decorrência da conversão, o Preço por Ação. Para maiores informações, vide seção "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos". A conversão de nossas Debêntures determinaria um aumento patrimonial de R$50,0 milhões, considerando a conversão pelo valor nominal das Debêntures e a correspondente emissão de 8.695.652 ações ordinárias calculadas com base no Preço por Ação informado na capa deste Prospecto.
(4) Considerando o desdobramento de Ações ocorrido em 7 de março de 2007.

O Preço por Ação não guarda relação com o valor patrimonial de nossas Ações e foi fixado com base no Procedimento de *Bookbuilding*. Para maiores informações sobre a fixação do Preço por Ação, vide seção "Informações Relativas à Oferta".

Adicionalmente, os subscritores de Ações no âmbito da Oferta terão diluição adicional de R$0,12, com base no Preço por Ação, quando da conversão, pelo FIP Genoa, da totalidade das Debêntures, que ocorrerá no prazo de até 30 dias contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento. Para maiores detalhes sobre as características das Debêntures, vide seção "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos" deste Prospecto.

Nos termos do nosso plano de opção de compra de ações, aprovado pela nossa Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 13 de fevereiro de 2007, modificado em 7 de março de 2006, poderemos conceder aos nossos administradores opção para que estes adquiram, observados os termos e condições estabelecidos pelo nosso Conselho de Administração, opções de compra de ações ordinárias de nossa emissão, limitado à quantidade máxima correspondente a 5% do total de ações do nosso capital social. Até a data deste Prospecto, não havíamos outorgado aos nossos administradores empregados qualquer opção de compra de ações de nossa emissão com base no referido plano. Os subscritores das Ações no âmbito da Oferta sofreriam uma diluição adicional de R$0,19 caso nossos administradores exercecem a totalidade das opções imediatamente após a Oferta, considerando o Preço por Ação e o preço de exercício da opção igual a zero.

Descrição Comparativa entre o Preço por Ação e o Preço Pago pelos Acionistas Controladores nos Últimos Cinco Anos

Nos cinco últimos exercícios sociais, a Companhia sofreu as seguintes alterações no seu capital social:

- em 11 de novembro de 2002, os sócios quotistas da Terepins e Kalili, Mauro Roberto Terepins, Luis Terepins, Nissim Asslan Kalili e Carlos Eduardo Terepins transferiram 5.802.001 quotas para a ABC-T&K, restando, desse modo, como sócios da Terepins e Kalili, a ABC-T&K, com 5.802.001 quotas, com valor nominal unitário de R$1,00, e Carlos Eduardo Terepins, com uma quota, com valor nominal unitário de R$1,00. Ato contínuo, Terepins e Kalili teve sua razão social alterada para Even Construtora e Incorporadora Ltda.;
- em 27 de fevereiro de 2004, por decisão da Assembléia Geral Extraordinária, posteriormente retificada em 25 de outubro de 2004, a Companhia teve seu capital social aumentado em R$6.326.127, mediante a emissão de 6.326.127 quotas, com valor nominal unitário de R$1,00, integralmente subscritas e integralizadas pela ABC-T&K, passando o capital social para R$12.128.128,00;
- em 3 de março de 2006, foi aprovada a transformação da Companhia em sociedade por ações, permanecendo inalterado o seu capital social, no montante de R$12.128.128,00, dividido em 12.128.128 ações ordinárias, com valor nominal unitário de R$1,00;
- em 9 de março de 2006, a Companhia teve seu capital social aumentado em R$15.589.530,00, mediante a emissão de 15.589.530 ações, com valor nominal unitário de R$1,00, totalmente subscritas e integralizadas pela ABC-T&K, passando o capital social para R$27.717.658,00;
- em 17 de março de 2006, a Companhia teve seu capital social aumentado em R$18.286.754,00, mediante a emissão de 18.286.754 ações, com valor nominal unitário de R$1,00, totalmente subscritas e integralizadas pela nova acionista Donneville, pelo preço de R$3,9345 por ação, passando o capital social para R$46.004.412,00, sendo que R$53.662.328,79 foram pagos à conta de reserva de capital, nos termos do artigo 13, parágrafo segundo, da Lei das Sociedades por Ações;
- em 31 de outubro de 2006, a Companhia incorporou a Donneville, mediante o cancelamento de 18.286.754 ações ordinárias de titularidade da Donneville, com a entrega à Pradesol, então titular de 100% do capital da Donneville, igual número de ações ordinárias de emissão da Companhia, com valor nominal unitário de R$1,00, ingressando a Pradesol, portanto, como acionista. A incorporação não acarretou o aumento do capital social da Companhia;
- em 1º de dezembro de 2006, a Companhia teve seu capital social aumentado em R$53.662.328,00, sem emissão de novas ações, mediante capitalização da reserva de capital, passando o capital social para R$99.666.740,00, dividido em 46.004.412 ações ordinárias, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas; e
- em 7 de março de 2007, a Companhia teve seu capital social, representado por 46.004.412 ações ordinárias, desdobrado na proporção de duas ações para cada uma ação existente, passando a ser representado por 92.008.824 ações ordinárias e, na mesma data, o capital autorizado da Companhia foi alterado para R$750.000.000,00.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

Os dados contábeis selecionados de 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 constantes desta seção são provenientes das nossas demonstrações financeiras consolidadas, as quais foram auditadas por nossos auditores independentes, a Pricewaterhousecoopers Auditores Independentes, conforme indicado nos seus pareceres, e se encontram incluídas neste Prospecto.

As referidas informações financeiras deverão ser lidas em conjunto com a seção "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais" e com as demonstrações financeiras consolidadas deste Prospecto.

Balanço Patrimonial Consolidado

R$ milhares	Em 31 de Dezembro de						Var. %[2]	Var. %[2]
	2004	**% Total[1]**	**2005**	**% Total[1]**	**2006**	**% Total[1]**	**2005/2004**	**2006/2005**
Total do Ativo	**93.598**	**100,0%**	**142.755**	**100,0%**	**415.317**	**100,0%**	**52,5%**	**190,9%**
Circulante	87.368	93,3%	134.615	94,3%	354.421	85,3%	54,1%	163,3%
Disponibilidades	1.415	1,5%	8.250	5,8%	22.865	5,5%	483,0%	177,2%
Contas a Receber	21.605	23,1%	40.653	28,5%	80.035	19,3%	88,2%	96,9%
Imóveis a Comercializar	57.211	61,1%	73.864	51,7%	220.956	53,2%	29,1%	199,1%
Outros Ativos Circulantes	7.137	7,6%	11.848	8,3%	30.565	7,4%	66,0%	158,0%
Realizável a Longo Prazo	5.900	6,3%	7.496	5,3%	56.362	13,6%	27,1%	651,9%
Contas a Receber	5.422	5,8%	6.087	4,3%	52.688	12,7%	12,3%	765,6%
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	–	0,0%	–	0,0%	3.207	0,8%	n/a	n/a
Impostos Diferidos	470	0,5%	1.401	1,0%	459	0,1%	198,1%	(67,2)%
Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	8	0,0%	8	0,0%	8	0,0%	0,0%	0,0%
Permanente	330	0,4%	644	0,5%	4.534	1,1%	95,2%	604,0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**93.598**	**100,0%**	**142.755**	**100,0%**	**415.317**	**100,0%**	**52,5%**	**190,9%**
Total do Passivo	**73.368**	**78,4%**	**118.250**	**82,8%**	**280.543**	**67,5%**	**61,2%**	**137,2%**
Circulante	59.582	63,7%	77.748	54,5%	187.688	45,2%	30,5%	141,4%
Fornecedores	1.434	1,5%	1.879	1,3%	10.204	2,5%	31,0%	443,1%
Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	1.324	1,4%	2.421	1,7%	1.415	0,3%	82,9%	(41,6)%
Adiantamentos de Clientes	6.223	6,6%	8.833	6,2%	8.069	1,9%	41,9%	(8,6)%
Obrigações por Compra de Imóveis	29.526	31,5%	6.675	4,7%	68.668	16,5%	(77,4)%	928,7%
Empréstimos e Financiamentos	10.830	11,6%	25.469	17,8%	79.698	19,2%	135,2%	212,9%
Impostos e Contribuições	1.370	1,5%	2.371	1,7%	5.059	1,2%	73,1%	113,4%
Dividendos Propostos	–	0,0%	–	0,0%	5.566	1,3%	n/a	n/a
Partes Relacionadas	5.159	5,5%	25.324	17,7%	1.930	0,5%	390,9%	(92,4)%
Outros Passivos Circulantes	3.716	4,0%	4.776	3,3%	7.079	1,7%	28,5%	48,2%
Exigível a Longo Prazo	13.786	14,7%	40.502	28,4%	92.855	22,4%	193,8%	129,3%
Empréstimos e Financiamentos	8.496	9,1%	6.954	4,9%	9.960	2,4%	(18,1)%	43,2%
Obrigações por Compra de Imóveis	510	0,5%	22.282	15,6%	67.430	16,2%	4.269,0%	202,6%
Impostos e Contribuições	2.913	3,1%	7.592	5,3%	4.468	1,1%	160,6%	(41,1)%
Outros Exigíveis a Longo Prazo	1.867	2,0%	3.674	2,6%	10.997	2,6%	96,8%	199,3%
Participação de Minoritários	**2.842**	**3,0%**	**5.091**	**3,6%**	**10.989**	**2,6%**	**79,1%**	**115,9%**
Patrimônio Líquido	**17.388**	**18,6%**	**19.414**	**13,6%**	**123.785**	**29,8%**	**11,7%**	**537,6%**
Capital Social	12.128	13,0%	12.128	8,5%	99.666	24,0%	0,0%	721,8%
Reserva de Lucros	–	–	–	–	24.119	5,8%	0,0%	n/a
Lucros Acumulados	5.260	5,6%	7.286	5,1%	–	0,0%	38,5%	(100)%

(1) Análise vertical.
(2) Análise horizontal.

Demonstração de Resultados Consolidado

R$ milhares	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de						Var. %[2]	Var. %[2]
	2004	% Total[1]	2005	% Total[1]	2006	% Total[1]	2005/2004	2006/2005
Receita Operacional Bruta	**52.452**	**103,1%**	**78.921**	**106,8%**	**215.405**	**104,8%**	**50,5%**	**172,9%**
Receita de Incorporação e Venda de Imóveis	51.070	100,3%	74.124	100,3%	203.179	98,9%	45,1%	174,1%
Receita de Construção e Prestação de Serviços	1.382	2,7%	4.797	6,5%	12.226	6,0%	247,1%	154,9%
Deduções da Receita Bruta	(1.560)	(3,1)%	(5.017)	(6,8)%	(9.955)	(4,8)%	221,6%	98,4%
Receita Operacional Líquida	**50.892**	**100,0%**	**73.904**	**100,0%**	**205.450**	**100,0%**	**45,2%**	**178,0%**
Custos das Vendas Realizadas	(34.487)	(67,8)%	(48.089)	(65,1)%	(130.903)	(63,7)%	39,4%	172,2%
Lucro Bruto	**16.405**	**32,2%**	**25.815**	**34,9%**	**74.547**	**36,3%**	**57,4%**	**188,8%**
Receitas e Despesas Operacionais	**(10.151)**	**(19,9)%**	**(18.079)**	**(24,5)%**	**(43.761)**	**(21,3)%**	**78,1%**	**142,1%**
Despesas Comerciais	(3.113)	(6,1)%	(7.070)	(9,6)%	(17.342)	(8,4)%	127,1%	145,3%
Despesas Gerais e Administrativas	(5.061)	(9,9)%	(7.051)	(9,5)%	(22.192)	(10,8)%	39,3%	214,7%
Despesas Financeiras	(2.488)	(4,9)%	(6.575)	(8,9)%	(9.925)	(4,8)%	164,3%	51,0%
Receitas Financeiras	757	1,5%	2.343	3,2%	7.528	3,7%	209,5%	221,3%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(246)	(0,5)%	274	0,4%	(1.830)	(0,9)%	n/a	n/a
Lucro Operacional	**6.254**	**12,3%**	**7.736**	**10,5%**	**30.786**	**15,0%**	**23,7%**	**298,0%**
Despesas Não Operacionais Líquidas	–	0,0%	–	0,0%	(168)	(0,1)%	n/a	n/a
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	**6.254**	**12,3%**	**7.736**	**10,5%**	**30.618**	**14,9%**	**23,7%**	**295,8%**
IRPJ e CSLL	(2.356)	(4,6)%	(4.168)	(5,6)%	(2.342)	(1,1)%	76,9%	(43,8)%
Lucro antes da Participação de Minoritários	**3.898**	**7,7%**	**3.568**	**4,8%**	**28.276**	**13,8%**	**(8,5)%**	**692,5%**
Participações de Minoritários	(697)	(1,4)%	(1.542)	(2,1)%	(5.877)	(2,9)%	121,2%	281,1%
Lucro Líquido do Exercício	**3.201**	**6,3%**	**2.026**	**2,7%**	**22.399**	**10,9%**	**(36,7)%**	**1.005,6%**

(1) Análise vertical.
(2) Análise horizontal.

R$ milhares (exceto se apresentado de outra forma)	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de		
	2004	**2005**	**2006**
Dados Financeiros			
Receita Operacional Bruta	52.452	78.921	215.405
Receita Operacional Líquida	50.892	73.904	205.450
Lucro Bruto	16.405	25.815	74.547
Margem Bruta[1]	32,2%	34,9%	36,3%
EBITDA[2]	8.033	12.030	33.156
Margem de EBITDA[3]	15,8%	16,3%	16,1%
Lucro Líquido Antes da Participação de Minoritários	3.898	3.568	28.276
Margem Líquida Antes da Participação de Minoritários[4]	7,7%	4,8%	13,8%
Dívida Líquida[5]	17.911	24.173	66.793
Lançamentos			
Número de Empreendimentos Lançados	3	8	11
VGV (100%)[6][7]	180.188	533.072	744.436
VGV (% Companhia)[7]	47.153	234.426	523.897
Número de Unidades Lançadas[6][7]	348	1.038	1.485
Área Útil de Unidades Lançadas (100% – em m²)[6][7]	58.285	154.626	232.637
Preço Médio de Lançamento (em R$/m²)[6][7]	3.092	3.447	3.200
Vendas			
Vendas Contratadas (100%)[6][7]	172.460	283.621	541.527
Vendas Contratadas (% Companhia)[7]	75.370	145.412	287.625
Área Útil de Unidades Vendidas (100% – em m²)[6][7]	62.751	94.985	169.905
Número de Unidades Vendidas[6][7]	578	783	1.141

(1) Lucro Bruto dividido pela receita operacional líquida.

(2) O EBITDA é resultado líquido antes do IRPJ e da CSLL, acrescido de depreciação, amortização e despesas financeiras líquidas. O EBITDA não é uma medida adotada de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como um substituto para o lucro líquido, como indicador do seu desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa, nem tampouco como indicador de liquidez. Considerando que o EBITDA não possui significado padronizado, a definição de EBITDA da Companhia pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas. Veja a reconciliação entre o lucro antes de IRPJ e CSLL e o EBITDA na seção "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – EBITDA" deste Prospecto para maiores informações.

(3) EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

(4) Lucro líquido antes da participação de minoritários dividido pela receita operacional líquida.

(5) Somatório de empréstimos, financiamentos e debêntures subtraídos dos saldos de disponibilidades.

(6) Incluindo a participação de sócios nas SPEs controladas em conjunto.

(7) Desprezadas as unidades objeto de permuta.

Demonstrativo de Dívida Líquida

R$ milhares	Em 31 de Dezembro de		
	2004	**2005**	**2006**
Financiamento	9.381	14.242	14.021
Empréstimos para Capital de Giro	9.945	10.265	75.637
Dívida Conversível em Capital de Subsidiária	–	7.916	–
Disponibilidades	(1.415)	(8.250)	(22.865)
Total da Dívida Líquida	**17.911**	**24.173**	**66.793**

ANÁLISE E DISCUSSÃO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E OS RESULTADOS OPERACIONAIS

A discussão a seguir toma por base e deve ser lida em conjunto com as nossas demonstrações financeiras consolidadas e respectivas notas explicativas, incluídas neste Prospecto, com as seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações", "Sumário das Informações Financeiras e Operacionais", "Informações Financeiras Selecionadas" e as demais informações financeiras que constam de outras seções deste Prospecto.

Para fins de análise e maior esclarecimento sobre nossa Companhia ao potencial investidor, apresentamos abaixo informações mais detalhadas e com maior abertura do que as nossas demonstrações financeiras incluídas neste Prospecto.

Visão Geral

De acordo com o último *ranking* publicado pela EMBRAESP em 2005, somos a terceira maior incorporadora e a quarta maior construtora da região metropolitana de São Paulo. Nosso foco é voltado para empreendimentos residenciais para o Público de Média Renda e o Público de Média-Alta Renda e para empreendimentos comerciais. Em 2006, lançamos empreendimentos com VGV total de R$744,4 milhões, o que contribuiu para que apresentássemos um crescimento médio anual de 103,3% nos últimos dois anos, em termos de VGV total lançado. Considerando-se apenas nossa participação nesses lançamentos, nosso crescimento médio anual para o mesmo período foi de 233,3%. Acreditamos que esse crescimento é produto de uma gestão fundamentada nas melhores práticas, na nossa estratégia diferenciada de comercialização, bem como no nosso foco nos resultados operacional e financeiro, no conceito arquitetônico dos nossos empreendimentos e na superação das expectativas dos nossos clientes.

Construímos uma gestão baseada em métodos modernos e transparentes de administração, rígidos controles gerenciais e financeiros e práticas diferenciadas de governança corporativa, reforçada por nossas bem-sucedidas parcerias com importantes *players* do mercado imobiliário internacional. Desenvolvemos 13 empreendimentos residenciais, totalizando R$562,1 milhões em VGV lançado, em parceria com a Paladin Realty Partners, reconhecida gestora norte-americana de investimentos imobiliários, com investimentos relevantes nos Estados Unidos e na América Latina. Somos também o principal parceiro da Tishman Speyer, referência mundial no setor, nos seus empreendimentos residenciais lançados no Brasil. Nos últimos três anos, lançamos, em conjunto com a Tishman Speyer, empreendimentos com VGV total de R$496,6 milhões. Em 2006, o Spinnaker Capital, fundo de investimentos baseado em Londres, com aproximadamente US$5,2 bilhões em ativos administrados, adquiriu uma participação de 39,75% no nosso capital social.

Nossa estratégia prioriza a maximização da velocidade de incorporação e venda das unidades. Dos empreendimentos que lançamos desde 2004, vendemos, em média, 55,5% das unidades nos primeiros seis meses do lançamento. Acreditamos que essa alta velocidade de vendas é resultado do reconhecimento da nossa marca e da concepção arquitetônica inovadora e da atrativa relação custo-benefício de nossos produtos. Outro fator que contribui para a nossa alta velocidade de vendas é a estratégia de concentrar a comercialização dos nossos empreendimentos na Lopes, maior empresa de intermediação e consultoria de lançamentos imobiliários do País. Acreditamos que nossa primeira colocação em vendas de unidades no último *ranking* divulgado pela Lopes, relativo a 2005, é um indicador do acerto de nossa estratégia comercial, bem como da fidelização de sua força de vendas conosco.

Nossa estrutura verticalizada, atuando em todas as etapas do desenvolvimento de nossos empreendimentos, desde a prospecção do terreno e a incorporação imobiliária até a construção do empreendimento e financiamento ao cliente, nos confere um amplo controle de qualidade dos nossos processos e produtos e a otimização de nossas margens.

Em 2006, iniciamos nossa expansão geográfica, com o lançamento de um empreendimento residencial na cidade do Rio de Janeiro e a aquisição de terrenos nessa cidade e em Goiânia, em parceria com empresas locais. A rápida evolução de nossas atividades no Rio de Janeiro nos levou a estabelecer uma filial nessa cidade. Mais recentemente, em fevereiro de 2007, firmamos parceria com uma incorporadora sediada na cidade de Natal, para desenvolvimento de empreendimentos na região nordeste do Brasil.

Formamos uma equipe que se caracteriza pela busca constante de aprimoramento de seus produtos e resultados financeiros. Nossos valores, tais como o trabalho em equipe, a capacidade de execução, a disciplina, a humildade e a meritocracia, são fundamentais para a nossa identidade e performance. Apresentamos uma boa combinação de um acionista fundador, com participação societária relevante em nossa Companhia, ampla experiência e forte reputação no setor, e uma equipe profissionalizada, alinhada, por meio de remuneração variável, com os interesses dos acionistas. Essas características contribuem para a obtenção de resultados consistentes, alinhando o crescimento à correta atenção aos riscos inerentes às nossas atividades.

Condições Macroeconômicas no Brasil

Visão Geral

Nos últimos seis anos, a economia brasileira cresceu a uma taxa média de 2,5% ao ano, experimentado um crescimento de apenas 2,5% entre 2001 e 2003, e em 2004, 2005 e 2006, um crescimento de 5,7%, 2,9% e 3,7%, respectivamente. A economia tem sido afetada por fatores adversos, tais como:

- elevadas taxas de juros praticadas no mercado interno que, mesmo com o recente movimento de queda, ainda é uma das mais elevadas do mundo;
- as incertezas políticas e econômicas contínuas na América Latina e outros países de economia emergente; e
- o impacto da guerra no Iraque, a desvalorização do Dólar frente a outras moedas e o aumento da taxa de juros dos Estados Unidos da América.

Em 2003, a desvalorização do Dólar frente a outras moedas, bem como as políticas monetária e fiscal conservadoras do Governo Federal, levaram à valorização da moeda nacional em relação ao Dólar em 18,2%. Em 2004, os efeitos de uma política monetária menos restritiva começaram a ser percebidos. O PIB cresceu 5,7% e a taxa média de desemprego caiu de 12,3% para 11,5% nas principais regiões metropolitanas do País, de acordo com informações do IBGE. A inflação, medida pelo IPCA, foi de 7,6%. O aumento da atividade econômica nesse ano causou alguma preocupação com relação à inflação, o que resultou na manutenção em níveis elevados da taxa de juros pela autoridade monetária. O ano de 2005 foi marcado pelas denúncias de corrupção contra integrantes do Governo Federal e seus aliados, e ainda pelo esforço do COPOM em atingir a meta de inflação, o que também resultou na manutenção em níveis elevados de taxa de juros. Porém, com o aquecimento da economia e a redução das taxas de inflação, a partir de novembro o COPOM iniciou um processo de redução da taxa básica de juros. Em 31 de dezembro de 2005, a taxa básica de juros era de 18,0%. Também em 2005, houve uma desvalorização do Dólar frente ao Real, sendo que, em 31 de dezembro de 2005, a taxa de conversão do Dólar para o Real foi de R$2,3407, e a inflação medida pelo IPCA foi de 5,7%. Sinais de recuperação do mercado interno também já puderam ser observados e o mercado de trabalho mostrou os primeiros sinais de aquecimento.

A taxa básica de juros foi reduzida em junho de 2003, porém voltou a subir em setembro de 2004 diante das ameaças de retorno da inflação, e está atualmente em fase de queda. Em 31 de dezembro de 2006, a meta da taxa básica de juros era de 13,3% ao ano.

A tabela a seguir indica os índices de inflação medidos pelo IGPM, pelo IPCA e pelo INCC e a desvalorização da moeda nacional frente ao Dólar nos períodos nela indicados.

Indicadores Econômicos

	2004	2005	2006
Inflação (IPCA)	7,6%	5,7%	3,1%
Inflação (IGP-M)	12,4%	1,2%	3,8%
Taxa TJLP	9,8%	9,8%	7,9%
Taxa CDI[1]	17,8%	18,0%	15,0%
Taxa SELIC – fim de período	17,5%	18,2%	13,3%
Taxa de Câmbio (fechamento) – US$1,00	2,654	2,340	2,138
Taxa de Câmbio (média) – US$1,00	2,924	2,434	2,177
Valorização do R$ *versus* US$	8,9%	13,3%	9,5%
INCC	11,0%	6,8%	5,0%

Fontes: IBGE, FGV, Banco Central e *Bloomberg*.
(1) Representa a taxa média da taxa interbancária de um dia no Brasil (acumulada por períodos mensais analisados).

Efeito sobre o Setor Imobiliário e sobre os Nossos Resultados

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do País e do próprio setor. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, 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 IRPJ. 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 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, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em lajes comerciais. 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 nossa situação financeira e em nossos resultados operacionais. Quase todas as nossas despesas operacionais são denominadas em moeda corrente nacional, 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, e somente uma pequena parcela líquida dos nossos custos e obrigações esteja atrelada ao Dólar, desvalorizações do Real em relação ao Dólar podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil e desencadear aumentos das taxas de juros. Por outro lado, valorizações do Real em relação ao Dólar podem conter a alta da inflação e conseqüentemente o aumento das taxas de juros, fatores que podem provocar uma demanda crescente no setor imobiliário. Em períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores compram um número menor de propriedades imobiliárias, as taxas de aluguel diminuem e o número de imóveis vagos aumenta, o que afeta adversamente nossos resultados operacionais.

Modelo de Negócios

Nosso modelo de negócios alia a atividade de incorporação imobiliária à de prestação de serviços de construção, especialmente nos empreendimentos em que participamos como incorporadora. Acreditamos que esse modelo traz maior estabilidade à parte de nossa receita, garantindo o custeio de nossa estrutura administrativa e operacional independentemente das oscilações do mercado de incorporação imobiliária. Além disso, esse modelo de negócios possibilita que os benefícios trazidos por reduções no custo de construção sejam imediatamente refletidos no custo do produto vendido da atividade de incorporação imobiliária.

Buscamos ainda ter uma alta velocidade de vendas, diminuindo o risco de mercado relacionado ao empreendimento, além de possibilitar que uma maior parcela das receitas de venda de unidades imobiliárias financie a construção, reduzindo a necessidade de aporte de capital nos empreendimentos (próprio ou de terceiros). Um importante instrumento de comercialização é a concessão aos nossos clientes de financiamento para a aquisição de unidades dos empreendimentos, a prazos similares ou mais longos que os praticados pelos nossos principais concorrentes. Entretanto, evitamos manter os recebíveis oriundos de tais financiamentos após a conclusão da construção de cada empreendimento, visando com isso a aumentar o retorno sobre nosso capital. Em decorrência, recebemos a maior parte de nossa receita de vendas até um ano após a conclusão de cada obra, aumentando a velocidade de reinvestimento de nosso capital.

Além disso, nos posicionamos favoravelmente ao estabelecimento de parcerias em nossos projetos, visando com isso a balancear o risco de nossa carteira de empreendimentos e gerar uma alavancagem operacional baseada na prestação de serviços de construção às SPEs. Com isso, a nossa participação média nos projetos desenvolvidos foi relativamente inferior à de outros incorporadores especialmente no período anterior ao aporte de capital do Spinnaker Capital, ocorrido em março de 2006.

Conforme os Princípios Contábeis Brasileiros, consolidamos integralmente as sociedades nas quais detemos o controle, incluindo as SPEs e as nossas Subsidiárias. Os Princípios Contábeis Brasileiros requerem a consolidação integral quando uma empresa detém o controle de outra e requer a consolidação proporcional quando existe controle compartilhado. Contabilizamos 100% de todos os resultados das Subsidiárias e SPEs que controlamos, linha por linha, e reconhecemos a participação de terceiros nessas Subsidiárias e SPEs em uma única linha, na rubrica de "Participação de Minoritários". Dependendo do modelo de negócios, uma SPE pode ser consolidada integralmente (no caso de controle apenas pela Companhia) ou proporcionalmente (quando o controle é compartilhado entre a Companhia e os demais investidores, inclusive no caso da Companhia deter mais de 50% de participação). Na medida em que sejam efetuadas comparações com outras empresas do setor que adotem o modelo de consolidação proporcional ou que possuam um modelo de controle compartilhado diferente do adotado pela Companhia, tais diferenças na consolidação devem ser consideradas ao se efetuar comparações. Para fins de avaliar nossos resultados operacionais na comparação com outros concorrentes, entendemos que a utilização do resultado antes de participação de minoritários reduz as potenciais distorções ocasionadas pela consolidação integral ou proporcional.

Dessa forma, as diferenças nos modelos de negócios, em especial aquelas advindas da forma de controle dos empreendimentos (total ou compartilhado) e da prestação de serviços de construção, afetam a comparabilidade de nossas demonstrações financeiras com as de concorrentes, que apresentam modelos de negócios diferentes.

Em função do aumento do número de concorrentes em busca de maiores margens, a competição por terrenos em áreas nobres na região metropolitana de São Paulo está mais acirrada. Apesar de não esperarmos aumento nos preços no médio prazo, os proprietários de terreno estão pedindo uma parcela maior de pagamento em dinheiro e menor em permuta, modalidade por meio da qual parte do pagamento do terreno é feita com unidades ou com participação na receita futura do futuro empreendimento. Com isto, o custo financeiro de manutenção de um alto estoque de terreno tem aumentado consideravelmente.

Ao levar em consideração estes aspectos, adotamos uma estratégia de manter um baixo estoque de terreno com um alto giro. Desta forma o custo de manutenção de terreno é minimizado, sem comprometer o nosso cronograma de lançamentos.

A tabela abaixo apresenta certas informações financeiras e operacionais resumidas para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006:

R$ milhares (exceto se apresentado de outra forma)	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de		
	2004	**2005**	**2006**
Dados Financeiros			
Receita Operacional Bruta	52.452	78.921	215.405
Receita Operacional Líquida	50.892	73.904	205.450
Lucro Bruto	16.405	25.815	74.547
Margem Bruta[1]	32,2%	34,9%	36,3%
EBITDA[2]	8.033	12.030	33.156
Margem de EBITDA[3]	15,8%	16,3%	16,1%
Lucro Líquido Antes da Participação de Minoritários	3.898	3.568	28.276
Margem Líquida Antes da Participação de Minoritários[4]	7,7%	4,8%	13,8%
Dívida Líquida[5]	17.911	24.173	66.793
Lançamentos			
Número de Empreendimentos Lançados	3	8	11
VGV (100%)[6][7]	180.188	533.072	744.436
VGV (% Companhia)[7]	47.153	234.426	523.897
Número de Unidades Lançadas[6][7]	348	1.038	1.485
Área Útil de Unidades Lançadas (100% – em m²)[6][7]	58.285	154.626	232.637
Preço Médio de Lançamento (em R$/m²)[6][7]	3.092	3.447	3.200
Vendas			
Vendas Contratadas (100%)[6][7]	172.460	283.621	541.527
Vendas Contratadas (% Companhia)[7]	75.370	145.412	287.625
Área Útil de Unidades Vendidas (100% – em m²)[6][7]	62.751	94.985	169.905
Número de Unidades Vendidas[6][7]	578	783	1.141

(1) Lucro Bruto dividido pela receita operacional líquida.

(2) O EBITDA é resultado líquido antes do IRPJ e da CSLL, acrescido de depreciação, amortização e despesas financeiras líquidas. O EBITDA não é uma medida adotada de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como um substituto para o lucro líquido, como indicador do seu desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa, nem tampouco como indicador de liquidez. Considerando que o EBITDA não possui significado padronizado, a definição de EBITDA da Companhia pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas. Veja a reconciliação entre o lucro antes de IRPJ e CSLL e o EBITDA na seção "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – EBITDA" deste Prospecto para maiores informações.

(3) EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

(4) Lucro Líquido Antes da Participação de Minoritários dividido pela receita operacional líquida.

(5) Somatório de empréstimos, financiamentos e debêntures subtraídos dos saldos de disponibilidades.

(6) Incluindo a participação de sócios nas SPEs controladas em conjunto.

(7) Desprezadas as unidades objeto de permuta.

Nossas Principais Práticas Contábeis

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

As sociedades do setor imobiliário, como nós, apropriam a receita relativa à atividade de incorporação ao longo do período de construção do empreendimento, e não no momento da assinatura dos contratos de venda das unidades do empreendimento. Parte das nossas vendas é realizada a prazo, com o recebimento do valor da venda em parcelas. A receita de incorporação relativa a um período reflete a apropriação de vendas contratadas anteriormente.

De forma a alinhar as práticas contábeis das sociedades brasileiras que se dedicam à atividade imobiliária, em 16 de maio de 2003, o CFC aprovou a Resolução CFC 963, estabelecendo critérios e procedimentos específicos de avaliação, registro de variações patrimoniais e estruturação das demonstrações contábeis, bem como as informações mínimas a serem divulgadas em notas explicativas para as sociedades que se dedicam à compra, venda, incorporação, administração e locação de imóveis e loteamento de terrenos.

Com relação às atividades de incorporação, têm-se as seguintes regras quanto à apropriação da receita nas vendas a prazo:

- calcula-se o percentual dos custos incorridos (incluindo terreno, obra assim como despesas financeiras relativas ao financiamento á construção) em relação ao custo total orçado para cada unidade vendida até o momento de apuração da receita;
- para a apuração da receita a ser apropriada no período, o percentual calculado acima deve ser aplicado ao valor total de venda proveniente dos contratos de compra e venda das unidades comercializadas. O valor total da venda é ajustado de acordo com as condições contratuais (atualização monetária pelo INCC ou outro indexador contratual), porém não são incluídas receitas financeiras decorrentes do financiamento de unidades já entregues;
- os recebimentos referentes à venda de unidades que forem superiores ao valor da receita de vendas a ser apropriada no período em questão, calculado conforme mencionado acima, devem ser registrados no passivo, como adiantamento de clientes;
- os valores da receita de vendas que forem superiores aos valores recebidos devem ser registrados como contas a receber no ativo;
- para a apuração do custo das vendas realizadas, pondera-se o valor total de custos incorridos (conforme efetuado para a apuração do percentual de custos incorridos), ponderado para cada unidade comercializada;
- o saldo de custos incorridos relativos às unidades não comercializadas é registrado na conta imóveis a comercializar no ativo; e
- o mesmo percentual de custos incorridos sobre custos totais orçados é aplicado sobre as despesas comerciais a apropriar.

As demais receitas e despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência. No caso de vendas de unidades concluídas, tanto a receita de venda quanto o custo é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Consolidação

As informações financeiras consolidadas compreendem a Companhia e nossas Subsidiárias. Nas informações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as Subsidiárias e entre as Subsidiárias e a Companhia, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para as sociedades constituídas em parceria, nas quais detemos o controle em conjunto com outros investidores, as informações financeiras são consolidadas de forma proporcional. Para sociedades constituídas em parceria, nas quais detemos o controle individual, as informações financeiras são consolidadas de forma integral, ainda que a participação não seja 100%. Neste caso, é destacado o resultado correspondente aos parceiros na linha de "participação de minoritários".

IRPJ e CSLL

O IRPJ e a CSLL diferidos referem-se a (i) diferenças a tributar decorrentes de lucros nas atividades imobiliárias tributados pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência; (ii) créditos e obrigações tributárias não dedutíveis ou tributáveis temporariamente na determinação do lucro tributável, tais como provisão para contingências, ágio ou deságio em investimentos, ganho na desapropriação, entre outros; e (iii) prejuízos fiscais e base de cálculo negativa de CSLL cuja realização ou recuperação ocorrerá no futuro.

Consolidação das Atividades da ABC Construtora e da Terepins e Kalili

Somos uma empresa resultante da combinação das atividades da ABC Construtora e Incorporadora Ltda. e da Terepins e Kalili Engenharia e Construções Ltda., com o objetivo de atuar nas áreas de construção e incorporação imobiliária. Em 31 de maio de 2002, os acionistas dessas duas sociedades conferiram suas respectivas participações no capital social dessas sociedades à integralização de ações que subscreveram na ABC-T&K, e passaram a concentrar as atividades de construção e incorporação imobiliária na Terepins e Kalili Engenharia e Construções Ltda. Em 7 de novembro de 2002, a Terepins e Kalili Engenharia e Construções Ltda. teve sua denominação social alterada para Even Incorporadora e Construtura Ltda. Em 2006, nossos acionistas aprovaram a transformação da Even em sociedade por ações.

Investimento da Spinnaker Capital na Companhia

Em 2005, iniciamos negociações com a Spinnaker Capital, fundo de investimentos baseado em Londres, com aproximadamente US$5,2 bilhões de ativos em administração, para o estabelecimento de parcerias para co-incorporação em determinados empreendimentos na cidade de São Paulo. As negociações evoluíram e, em março de 2006, o fundo adquiriu 39,75% do nosso capital social, posteriormente aumentando essa participação para 41,25%. Adicionalmente, em março de 2007, o FIP Genoa subscreveu a totalidade das Debêntures. Para maiores informações sobre as Debêntures, vide seção "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos".

Lançamentos e Vendas Contratadas

Lançamentos

A tabela a seguir apresenta informações detalhadas sobre o total dos nossos lançamentos de empreendimentos residenciais nos períodos abaixo indicados:

R$ milhares (exceto se apresentado de outra forma)	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de		
	2004	**2005**	**2006**
Lançamentos			
Número de Empreendimentos Lançados	3	8	11
VGV (100%)[1][2]	180.188	533.072	744.436
VGV (% Companhia)[2]	47.153	234.426	523.897
Número de Unidades Lançadas[1][2]	348	1.038	1.485
Área Útil de Unidades Lançadas (100% – em m²)[1][2]	58.285	154.626	232.637
Preço Médio de Lançamento (em R$/m²)	3.092	3.447	3.200
Participação da Companhia no Total de Lançamentos	26,2%	44,0%	70,4%

(1) Incluindo a participação de sócios nas SPEs controladas em conjunto.
(2) Desprezadas as unidades objeto de permuta.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, lançamos oito empreendimentos na cidade de São Paulo, sendo que, no mesmo período de 2004, lançamos três empreendimentos nessa cidade. O preço médio de lançamento por metro quadrado das unidades dos nossos empreendimentos, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2005, foi de R$3.447 e, no mesmo período de 2004, foi de R$3.092, representando um aumento de 11,5%, em decorrência de aumento nos preços médios de comercialização das unidades na cidade de São Paulo em 2005.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, lançamos dez empreendimentos na cidade de São Paulo e um empreendimento no Rio de Janeiro, sendo que no mesmo período de 2005, havíamos lançado oito empreendimentos apenas na cidade de São Paulo. O preço médio de lançamento por metro quadrado das unidades dos nossos empreendimentos, em 2006, foi de R$3.200 em 2005, foi de R$3.447, representando uma redução de 7,2%, em decorrência de uma maior participação de unidades destinadas ao Público Emergente em 2006, em relação aos períodos anteriores.

Vendas Contratadas

Adotamos a política de reconhecer a receita operacional relativa a um empreendimento somente após o período de carência legal da incorporação de 180 dias, contado da data do registro do mesmo. Podemos, contudo, passar a reconhecer a receita operacional antes deste período, caso: (i) o empreendimento atinja um percentual mínimo de vendas previsto no registro de incorporação; ou (ii) registremos pedido de suspensão da carência do registro de incorporação, fato este assumido quando julgamos adequado. Sendo assim, nenhum empreendimento em período de carência terá reconhecida sua receita operacional, mesmo que tenhamos contratado vendas ou que tenhamos incorrido em gastos relativos aos custos de incorporação.

Após esse prazo de carência (ou nos casos anteriormente citados em que este prazo seja antecipado), apropriamos a receita operacional somente à medida da evolução financeira de cada empreendimento. Desta forma, a receita operacional reflete apenas a parcela das vendas contratadas relativa ao percentual do custo incorrido das unidades comercializadas. A parcela restante, quando o percentual do custo incorrido for inferior a 100%, constituirá um saldo de receita bruta de vendas a apropriar. Esse saldo de receita bruta de vendas a apropriar será reconhecido como receita na medida do avanço da construção.

Possuímos uma maior concentração de lançamentos em imóveis residenciais voltados aos Públicos de Média-Alta e Alta Renda. Estes empreendimentos totalizaram 73,7% dos nossos lançamentos em 2005, e 76,1% dos lançamentos em 2006. Temos buscado desenvolver produtos destinados ao Público Emergente, buscando com isso expandir nossa atuação no desenvolvimento de empreendimentos para esse público. Em 2005, já foi lançado um empreendimento para esse mercado e, em 2006, ampliamos este número em mais dois empreendimentos. O preço médio de lançamento para este tipo de produto é de R$2.400/m².

Receita Operacional Bruta

Nossa receita operacional bruta decorre, principalmente, da incorporação e venda de imóveis e, em menor proporção, da prestação de serviços de construção próprios e para terceiros, de acordo com os seguintes valores e proporções nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006:

R$ milhares	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de					
	2004	**% Total**	**2005**	**% Total**	**2006**	**% Total**
Receita Operacional Bruta	**52.452**	**100,0%**	**78.921**	**100,0%**	**215.405**	**100,0%**
Receita de Incorporação e Venda de Imóveis	51.070	97,4%	74.124	93,9%	203.179	94,3%
Receita de Construção e Prestação de Serviços	1.382	2,6%	4.797	6,1%	12.226	5,7%

Receita de Incorporação e Venda de Imóveis

A receita de incorporação e venda de imóveis inclui os valores provenientes da venda de unidades dos nossos empreendimentos. Esta receita inclui a correção monetária de cada contrato de compra e venda até a data de finalização da construção e entrega da unidade, porém exclui a parcela de juros referentes às vendas a prazo que incorrem a partir da data de entrega da unidade (os juros são apropriados ao resultado financeiro, observado o regime de competência).

A receita de incorporação e venda de imóveis é apropriada *pari passu* à evolução financeira dos custos de cada empreendimento, aí incluindo custos de terreno, construção e financeiros (relativos aos juros e encargos dos financiamentos para construção) de cada empreendimento. As receitas de incorporação advêm tanto de unidades já comercializadas em exercícios anteriores (neste caso são apropriados apenas o percentual de custo incorrido no exercício sobre o valor de cada contrato de venda, acrescido da correção monetária do período) como de novas vendas (apropriação do percentual de custo incorrido acumulado sobre o valor do contrato de venda).

Receita de Construção e Prestação de Serviços

A receita de construção e prestação de serviços decorre de taxas de administração cobradas sobre os serviços de gerenciamento e construção de empreendimentos. No caso das taxas de administração cobradas dos empreendimentos consolidados integralmente nos quais existem outros investidores, a parte do custo da taxa de administração reconhecido na subsidiária e correspondente aos outros investidores é refletido na rubrica "participação de minoritários". Portanto, este efeito não é refletido em nossa linha de lucro bruto.

Deduções da Receita Bruta

PIS e COFINS

Nós e as SPEs apuramos o PIS e a COFINS sob o regime cumulativo. Tais tributos incidem, respectivamente, às alíquotas de 0,65% e 3,0% sobre o total das receitas auferidas. Nesse regime, não há a possibilidade de dedução de qualquer crédito relativo ao PIS e à COFINS eventualmente incidentes em operações anteriores.

ISS

Nós, diretamente ou através de nossas SPEs, prestamos serviços de execução de obras de construção civil, hidráulica e elétrica, serviços de administração e fiscalização de obras e serviços de engenharia. Sobre a receita bruta dessas atividades incide o ISS, cuja competência para lançamento e cobrança será: (i) do município em que esteja sendo realizada a obra, nas hipóteses dos serviços de execução de obra e de administração e fiscalização de obra; e (ii) do município em que esteja localizado nosso estabelecimento, na hipótese dos serviços de engenharia. A alíquota do ISS estabelecida para os nossos serviços prestados (i) no município de São Paulo é de 5%; (ii) no Município do Rio de Janeiro é de 3%; e (iii) no Município de Goiânia é de 5%.

Custo das Vendas Realizadas

Nossos custos decorrem da incorporação imobiliária e, em menor escala, do custo de serviços prestados.

Os custos de incorporação imobiliária compreendem os custos relativos aos terrenos, os custos financeiros correspondentes ao financiamento à construção e aos custos de construção, que incluem projeto, fundação, estrutura e acabamento, assim como os custos relativos a uma ampla variedade de matérias-primas e mão-de-obra própria e terceirizada.

Os componentes dos custos das vendas realizadas, bem como o percentual em relação ao nosso custo total, foram os seguintes nos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006:

R$ milhares	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de					
	2004	**% Total**	**2005**	**% Total**	**2006**	**% Total**
Terreno	9.802	28,4%	14.950	31,1%	76.973	58,8%
Custos de Construção	23.864	69,2%	32.241	67,0%	52.278	39,9%
Custo Financeiro	821	2,4%	898	1,9%	1.652	1,3%
Total	**34.487**	**100,0%**	**48.089**	**100,0%**	**130.903**	**100%**

Dentre os custos de incorporação imobiliária, destaca-se o custo referente à aquisição de terrenos. Esse custo pode sofrer significativa variação em decorrência das características de cada um dos terrenos, da região e do segmento do empreendimento a ser lançado. As formas de aquisição de terreno consistem em pagamento em dinheiro, permuta por unidades de nossos empreendimentos presentes ou futuros, permuta financeira (em que uma parcela das receitas decorrentes da venda de unidades do empreendimento a ser desenvolvido no terreno é repassada ao seu vendedor), e a combinação de qualquer dessas formas.

O custo de construção é composto substancialmente por mão-de-obra e matéria-prima.

A mão-de-obra representou, em média, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, 42,0% do custo total de construção.

O custo de cada uma das matérias-primas para a construção dos empreendimentos imobiliários não é, isoladamente, significativo em relação aos nossos custos totais. No entanto, se tais custos fossem agrupados, teriam representado, em média, nos últimos três exercícios sociais, 58,0% do custo total de construção.

Algumas das matérias-primas mais utilizadas nos nossos empreendimentos sofreram aumentos significativos. No período de 2004 a 2006, o índice Sinduscon-SP, que mede a variação do custo de construção civil na cidade de São Paulo, teve um aumento acumulado de 19,3% e o INCC teve um aumento acumulado de 24,6%.

Desde 2002, vimos buscando pesquisar e explorar novas matérias-primas, bem como desenvolver novas técnicas e processos de construção. Objetivamos, com isso, reduzir os custos de construção de nossos empreendimentos, melhorar o cronograma de desembolsos e reduzir o potencial de despesas com assistência técnica. Como resultado, acreditamos ter tido êxito em apresentar custos de construção competitivos em relação a outras empresas do setor.

Nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, a maior parte dos nossos custos de construção concentrou-se, principalmente, no período do 13º mês ao 18º mês da obra, conforme a evolução dos nossos custos empregados, apresentados na tabela a seguir:

Período de Construção (em meses)	Percentual de Custo Incorrido[1]
1º ao 6º	15%
7º ao 12º	25%
13º ao 18º	35%
19 ao 24º	25%

[1] Não incluindo o custo para aquisição dos terrenos.

Os custos financeiros referem-se aos juros, encargos financeiros e correção monetária dos empréstimos para o financiamento à produção dos empreendimentos.

Lucro Bruto

Nosso lucro bruto reflete, basicamente, o resultado bruto de incorporação e revenda de nossos imóveis. Isso se deve ao fato de que, devido aos critérios de consolidação, a receita de prestação de serviços é eliminada, na consolidação, com o respectivo custo das vendas reconhecido em nossas Subsidiarias, exceção apenas à parcela de prestação de serviços contabilizada como estoque (relativo às unidades ainda não comercializadas). Com isso, nosso lucro bruto é pouco impactado pelo resultado de prestação de serviços (o impacto seria nulo, não fosse a variação proporcionada pela contabilização dos estoques).

Receitas (Despesas) Operacionais

Nossas despesas operacionais incluem preponderantemente as despesas comerciais, as despesas gerais e administrativas e as receitas e despesas financeiras líquidas.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais incluem gastos com montagem dos plantões de vendas (*stands* de vendas), decoração do apartamento modelo de cada um dos empreendimentos lançados, propagandas e publicidade. As despesas referentes aos *stands* de venda e à decoração do apartamento modelo são diferidas para serem apropriadas ao resultado com base no percentual de evolução do respectivo empreendimento a que se relacionam.

Os saldos a apropriar nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 encontram-se sob a rubrica despesas comerciais a apropriar nas nossas demonstrações financeiras anexas a este Prospecto.

As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado observando-se o regime de competência, independentemente do seu desembolso.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas incluem, principalmente, (i) serviços terceirizados de auditoria, consultoria, advocatícios e outros; (ii) remuneração aos empregados e encargos sociais; (iii) honorários da administração e encargos sociais (iv) despesas societárias, incluindo a publicação de atas e demonstrações financeiras; (v) despesas legais, incluindo os serviços prestados por cartórios e pela junta comercial; e (vi) despesas com cobrança e serviços terceirizados.

Receitas e Despesas Financeiras Líquidas

Nossas receitas financeiras decorrem dos juros sobre nossa carteira de recebíveis e da aplicação de nossas disponibilidades financeiras. Os juros incidentes sobre nossa carteira de recebíveis referem-se exclusivamente às parcelas pós-chaves dos financiamentos concedidos aos nossos clientes nas vendas a prazo. Essas receitas são aferidas observando-se o regime de competência, ocorrendo exclusivamente após a conclusão das unidades objeto de financiamento.

Nossas despesas financeiras são resultado de juros incorridos por empréstimos e financiamentos à Companhia e às nossas Subsidiárias. Contudo, as despesas financeiras não incorporam o custo financeiro relativo aos financiamentos à produção, contabilizados como custo das vendas realizadas, conforme descrito acima.

Imposto de Renda e Contribuição Social

IRPJ e CSLL

Apuramos a base de cálculo do IRPJ e CSLL de acordo com o regime de apuração do lucro real, ao passo que algumas de nossas SPEs utilizam o regime de apuração do lucro presumido. As atividades de incorporação imobiliária, loteamento e compra e venda de imóveis contam com procedimentos próprios de apuração do lucro real ou presumido, os quais nós adotamos.

A base de cálculo para tributação das empresas que utilizam o regime de lucro presumido para as atividades de incorporação imobiliária, loteamento e compra e venda de imóveis é determinada aplicando-se, sobre a receita bruta, o percentual de 8% para efeito do IRPJ e o percentual de 12% para efeito da CSLL. Sobre o lucro real ou presumido incidem o IRPJ à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a CSLL à alíquota de 9%. Logo, conforme facultado pela legislação tributária, em 2005, algumas subsidiárias, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R$48 milhões, optaram pelo regime de lucro presumido.

Patrimônio de Afetação

Até a data deste Prospecto, apenas em um dos nossos empreendimentos adotamos o regime especial de tributação instituído pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, constituindo patrimônio de afetação sobre o referido empreendimento. De acordo com esse regime, toda a tributação relativa a PIS PASEP COFINS IRPJ e CSLL é efetuada através de uma alíquota simplificada de 7% calculado sobre a receita bruta. O empreendimento referido acima não sofreu qualquer impacto na sua tributação, até 31 de dezembro de 2006, na medida em que não foram apuradas receitas tributáveis no período até 31 de dezembro de 2006.

Participação de Minoritários e Lucro Líquido

Devido ao critério de consolidação requerido pelos Princípios Contábeis Brasileiros e adotado pela Companhia, o lucro líquido corresponde à participação efetiva que detemos nas sociedades por nós controladas após exclusão dos resultados atribuíveis a outros investidores apresentados na rubrica "participação de minoritários". Desta forma, contabilizamos receitas e despesas relativas a sociedades por nós controladas integralmente, mesmo que não detenhamos a totalidade do seu capital. O resultado atribuível aos outros investidores nas sociedades controladas por nós é apresentado em uma única linha de "participação de minoritários". O nosso lucro líquido reflete corretamente apenas a nossa parcela do resultado apurado. Entendemos que o "lucro operacional" é a base mais conveniente para fins de comparar os nossos resultados operacionais em comparação com os de outros empreendedores. Pelos motivos indicados na seção "Modelo de Negócios" entendemos que nossos resultados podem não ser plenamente comparáveis com os de outros concorrentes com modelos de negócios diferentes. Para fins de avaliar nossos resultados operacionais na comparação com os de outros concorrentes, entendemos que a utilização da linha do resultado antes da rubrica "participação de minoritários" reduz as potenciais distorções ocasionadas pela consolidação integral ou proporcional.

EBITDA

O EBITDA é o resultado líquido antes do IRPJ e da CSLL, acrescido de depreciação, amortização e despesas financeiras líquidas. O EBITDA não é uma medida de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, 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 não possui significado padronizado e a nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

A despesa com juros referentes aos financiamentos de crédito imobiliário são contabilizados como custo de obra, e utilizados para aferição do percentual de andamento do empreendimento. Esses custos são, portanto, contabilizados como custo dos imóveis vendidos, não sendo eliminados, portanto no cálculo do EBITDA apresentado seguidamente.

Segue, abaixo, o cálculo do nosso EBITDA para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006:

R$ milhares	**Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de**		
	2004	**2005**	**2006**
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	6.254	7.736	30.618
(+/-) (Receitas) Despesas Financeiras Líquidas	1.731	4.232	2.397
(+) Depreciação e Amortização	48	62	141
EBITDA[1]	**8.033**	**12.030**	**33.156**

[1] O EBITDA é resultado líquido antes do IRPJ e da CSLL, acrescido de depreciação, amortização e despesas financeiras líquidas. O EBITDA não é uma medida adotada de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como um substituto para o lucro líquido, como indicador do seu desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa, nem tampouco como indicador de liquidez. Considerando que o EBITDA não possui significado padronizado, a definição de EBITDA da Companhia pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas. Veja a reconciliação entre o lucro antes de IRPJ e CSLL e o EBITDA na seção "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – EBITDA" deste Prospecto para maiores informações.

Análise de nossos Balanços Patrimoniais Consolidados em 31 de Dezembro de 2004, 2005 e 2006

Esta seção trata da análise de nossos balanços patrimoniais consolidados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006 e as variações percentuais (análise horizontal é a participação percentual dos itens sobre a receita total no mesmo período e análise vertical é a variação percentual de cada rubrica entre dois períodos).

Balanço Patrimonial Consolidado

R$ milhares	Em 31 de Dezembro de						Var. %[2]	Var. %[2]
	2004	% Total[1]	2005	% Total[1]	2006	% Total[1]	2005/2004	2006/2005
Total do Ativo	**93.598**	**100,0%**	**142.755**	**100,0%**	**415.317**	**100,0%**	**52,5%**	**190,9%**
Circulante	87.368	93,3%	134.615	94,3%	354.421	85,3%	54,1%	163,3%
Disponibilidades	1.415	1,5%	8.250	5,8%	22.865	5,5%	483,0%	177,2%
Contas a Receber	21.605	23,1%	40.653	28,5%	80.035	19,3%	88,2%	96,9%
Imóveis a Comercializar	57.211	61,1%	73.864	51,7%	220.956	53,2%	29,1%	199,1%
Outros Ativos Circulantes	7.137	7,6%	11.848	8,3%	30.565	7,4%	66,0%	158,0%
Realizável a Longo Prazo	5.900	6,3%	7.496	5,3%	56.362	13,6%	27,1%	651,9%
Contas a Receber	5.422	5,8%	6.087	4,3%	52.688	12,7%	12,3%	765,6%
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	–	0,0%	–	0,0%	3.207	0,8%	n/a	n/a
Impostos Diferidos	470	0,5%	1.401	1,0%	459	0,1%	198,1%	(67,2)%
Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	8	0,0%	8	0,0%	8	0,0%	0,0%	0,0%
Permanente	330	0,4%	644	0,5%	4.534	1,1%	95,2%	604,0%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	**93.598**	**100,0%**	**142.755**	**100,0%**	**415.317**	**100,0%**	**52,5%**	**190,9%**
Total do Passivo	**73.368**	**78,4%**	**118.250**	**82,8%**	**280.543**	**67,5%**	**61,2%**	**137,2%**
Circulante	59.582	63,7%	77.748	54,5%	187.688	45,2%	30,5%	141,4%
Fornecedores	1.434	1,5%	1.879	1,3%	10.204	2,5%	31,0%	443,1%
Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	1.324	1,4%	2.421	1,7%	1.415	0,3%	82,9%	(41,6)%
Adiantamentos de Clientes	6.223	6,6%	8.833	6,2%	8.069	1,9%	41,9%	(8,6)%
Obrigações por Compra de Imóveis	29.526	31,5%	6.675	4,7%	68.668	16,5%	(77,4)%	928,7%
Empréstimos e Financiamentos	10.830	11,6%	25.469	17,8%	79.698	19,2%	135,2%	212,9%
Impostos e Contribuições	1.370	1,5%	2.371	1,7%	5.059	1,2%	73,1%	113,4%
Dividendos Propostos	–	0,0%	–	0,0%	5.566	1,3%	n/a	n/a
Partes Relacionadas	5.159	5,5%	25.324	17,7%	1.930	0,5%	390,9%	(92,4)%
Outros Passivos Circulantes	3.716	4,0%	4.776	3,3%	7.079	1,7%	28,5%	48,2%
Exigível a Longo Prazo	13.786	14,7%	40.502	28,4%	92.855	22,4%	193,8%	129,3%
Empréstimos e Financiamentos	8.496	9,1%	6.954	4,9%	9.960	2,4%	(18,1)%	43,2%
Obrigações por Compra de Imóveis	510	0,5%	22.282	15,6%	67.430	16,2%	4269,0%	202,6%
Impostos e Contribuições	2.913	3,1%	7.592	5,3%	4.468	1,1%	160,6%	(41,1)%
Outros Exigíveis a Longo Prazo	1.867	2,0%	3.674	2,6%	10.997	2,6%	96,8%	199,3%
Participação de Minoritários	**2.842**	**3,0%**	**5.091**	**3,6%**	**10.989**	**2,6%**	**79,1%**	**115,9%**
Patrimônio Líquido	**17.388**	**18,6%**	**19.414**	**13,6%**	**123.785**	**29,8%**	**11,7%**	**537,6%**
Capital Social	12.128	13,0%	12.128	8,5%	99.666	24,0%	0,0%	721,8%
Reserva de Lucros	–	–	–	–	24.119	5,8%	0,0%	n/a
Lucros Acumulados	5.260	5,6%	7.286	5,1%	–	0,0%	38,5%	(100)%

(1) Análise vertical.
(2) Análise horizontal.

Análise do Balanço Patrimonial Consolidado de 31 de Dezembro de 2005 comparado com o Balanço Patrimonial Consolidado de 31 de Dezembro de 2004

Ativo

Circulante

O ativo circulante apresentou aumento de 54,1% em 31 de dezembro de 2005 quando comparado a 31 de dezembro de 2004, aumentando sua participação no ativo total de 93,3% em 31 de dezembro de 2004 para 94,3% em 31 de dezembro de 2005, em decorrência principalmente do incremento das rubricas "disponibilidades", "contas a receber" e "outros ativos circulantes".

Disponibilidades

As disponibilidades apresentaram aumento de R$6.835 mil em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004. Esse incremento é conseqüência da geração de caixa dos empreendimentos imobiliários.

Contas a Receber

O saldo de contas a receber está, substancialmente, atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*, calculados pelo sistema *price* de amortização. As contas a receber passaram de R$21.605 mil em 31 de dezembro de 2004 para R$40.653 mil no mesmo período de 2005, um aumento de 88,2%. Esse resultado foi conseqüência do reconhecimento da receita, que é contabilizado de acordo com a evolução do cronograma físico das obras em andamento. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que são reconhecidas na medida da evolução da construção.

Imóveis a Comercializar

O saldo de imóveis a comercializar apresentou aumento de 29,1% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, reduzindo sua participação no ativo total de 61,1% em 31 de dezembro de 2004 para 51,7% em 31 de dezembro de 2005. O aumento no valor da conta decorreu do volume de lançamentos e execução das obras no período, porém, o resultado comercial do período causou uma redução na participação desta conta no ativo total.

Outros Ativos Circulantes

Os outros ativos circulantes apresentaram um aumento de 66,0% em 31 de dezembro de 2005, quando comparado a 31 de dezembro de 2004. A principal causa dessa variação foi o incremento da rubrica despesas comerciais a apropriar, que passou de R$3.074 mil em 31 de dezembro de 2004, para R$6.297 mil em 31 de dezembro de 2005, um aumento de 104,8%. Esse resultado foi decorrência do grande volume de lançamentos ocorridos nos dois últimos meses do exercício, com a correspondente receita (e custos inlcuindo despesas comerciais a apropriar) passando a ser reconhecida a partir de 2006.

Realizável a Longo Prazo

O realizável a longo prazo apresentou aumento de 27,1% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, reduzindo sua participação no ativo total de 6,3% em 31 de dezembro de 2004 para 5,3% em 31 de dezembro de 2005. O aumento da conta decorreu, principalmente, do aumento do saldo de "contas a receber" e de "créditos tributários".

Contas a Receber

O saldo de contas a receber está, substancialmente, atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços, acrescidos de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*, calculados pelo sistema price de amortização. O saldo desta rubrica passou de R$5.422 mil em 31 de dezembro de 2004 para R$6.087 mil em 31 de dezembro de 2005, um aumento de 12,3%. Esse resultado é conseqüência do reconhecimento da receita, que é contabilizado de acordo com a evolução do cronograma físico das obras em andamento. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente.

Impostos Diferidos

Os impostos diferidos aumentaram R$931 mil em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004. Esse incremento decorreu das diferenças de saldos que seriam compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real.

Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo

Os outros ativos realizáveis a longo prazo mantiveram-se estáveis em 31 de dezembro de 2005 e em 31 de dezembro de 2004.

Permanente

O permanente apresentou aumento de 95,2% em 31 de dezembro de 2005 quando comparado a 31 de dezembro de 2004, aumentando sua participação no ativo total de 0,4% em 31 de dezembro de 2004 para 0,5% em 31 de dezembro de 2005. Tal variação decorre de investimentos em imobilizado para adequar a estrutura da empresa ao crescimento do volume das operações.

Passivo

Circulante

O passivo circulante apresentou aumento de 30,5% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, aumentando sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 63,7% em 31 de dezembro de 2004 para 54,5% em 31 de dezembro de 2005, em decorrência do incremento dos saldos de "empréstimos e financiamentos" e "partes relacionadas".

Fornecedores

Os fornecedores apresentaram aumento de 31,0% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, atingindo R$1.879 mil em 31 de dezembro de 2005. Esse aumento foi decorrente do aumento do volume de obras em andamento, com reflexo direto no volume de suprimentos contratados e, por conseqüência, no montante de contas a pagar a fornecedores.

Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos

As contas correntes com parceiros nos empreendimentos apresentaram aumento de 82,9% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, atingindo R$2.421 mil em 31 de dezembro de 2005. Esse aumento foi decorrente do acréscimo no volume de obras, em especial do Reserva Granja Julieta, gerando um aumento no montante de recursos antecipados pelos parceiros nos empreendimentos para fazer frente aos desembolsos da atividade de construção em cada empreendimento.

Adiantamentos de Clientes

Os adiantamentos de clientes apresentaram aumento de 41,9% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, atingindo R$8.833 mil em 31 de dezembro de 2005. Esse aumento decorreu de valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não foi efetivada ou cujos recebimentos superam o valor reconhecido de receita das unidades, refletindo também o incremento da carteira de clientes resultante dos lançamentos e comercializações do período.

Obrigações por Compra de Imóveis

As obrigações por compra de imóveis apresentaram redução de 77,4% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, reduzindo sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 31,5% em 31 de dezembro de 2004 para 4,7% em 31 de dezembro de 2005, em decorrência de um alongamento nos prazos de pagamentos de terrenos nesse período. A Companhia adquiriu dois terrenos através da modalidade de permuta financeira e renegociou a modalidade de pagamento do terreno de um empreendimento já lançado, agregando-o ao financiamento à produção.

Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos apresentaram um aumento de 135,2% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, aumentando sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 11,6% em 31 de dezembro de 2004 para 17,8% em 31 de dezembro de 2005. Esse incremento é resultado do aumento de captação de capital de giro em moeda nacional e de crédito imobiliário, que juntos apresentaram um aumento de R$7.665 mil, passando de R$10.758 mil em 2004 para R$18.423 mil em 2005. Essas captações foram necessárias para cumprir os cronogramas das obras em andamento. Além disso, em 2005, foi contratado um empréstimo na sociedade controlada Tricity como adiantamento para investimentos, no valor de US$3.381 mil, não sujeito a juros antes de seu vencimento. O valor foi capitalizado pelo credor em troca de 50% participação na sociedade controlada.

Impostos e Contribuições

Os impostos e contribuições apresentaram aumento de 73,1% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, aumentando sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 1,5% em 31 de dezembro de 2004 para 1,7% em 31 de dezembro de 2005, em decorrência de um maior volume de impostos a pagar em virtude do crescimento das vendas e faturamento.

Partes Relacionadas

As partes relacionadas apresentaram um aumento de R$20.165 mil em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, aumentando sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 5,5% em 31 de dezembro de 2004 para 17,7% em 31 de dezembro de 2005. Esse incremento foi resultado dos empréstimos efetuados pela ABC, ABC Construtora e Baucis Participações Ltda. Os saldos mantidos com a ABC e com a sua controlada ABC Construtora não estavam sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Já o os saldos mantidos com a Baucis Participações Ltda. eram corrigidos pela Taxa DI e foram liquidados em 2006.

Exigível a Longo Prazo

O passivo exigível a longo prazo apresentou aumento de 193,8% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, aumentando sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 14,7% em 31 de dezembro de 2004 para 28,4% em 31 de dezembro de 2005, em decorrência do incremento das rubricas "obrigações por compra de imóveis" e "impostos e contribuições".

Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos apresentaram redução de 18,1% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, com redução em sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 9,1% em 31 de dezembro de 2004 para 4,9% em 31 de dezembro de 2005. Tal variação ocorreu em virtude de uma redução na parcela de longo prazo dos financiamentos contratados. Com isso, o aumento do endividamento decorrente da maior necessidade de recursos em virtude do maior volume de obras e lançamentos não foi sentido na parcela de longo prazo, e sim na parcela circulante. Com a defasagem entre o lançamento comercial e o início das obras, foi postergado também o desembolso de recursos de longo prazo de financiamentos a produção, o que contribuiria para o aumento da proporção de empréstimos e financiamentos a longo prazo.

Obrigações por Compra de Imóveis

As obrigações por compra de imóveis apresentaram um aumento de R$21.772 mil, passando de R$510 mil em 31 de dezembro de 2004 para R$22.282 mil em 31 de dezembro de 2005. Esse incremento foi resultado de investimentos efetuados na aquisição de novos terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos por meio de sociedades controladas, de forma isolada ou com a participação de terceiros.

Impostos e Contribuições

Os impostos e contribuições apresentaram um aumento de R$4.679 mil entre 31 de dezembro de 2004 e 31 de dezembro de 2005. Esse incremento foi conseqüência das diferenças de saldos de longo prazo que seriam compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real.

Participação de Minoritários

A participação de minoritários apresentou aumento de 79,1% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004. Esse aumento foi decorrente do aumento da participação de parceiros nos empreendimentos em virtude do crescimento do volume de lançamentos realizados no período, ainda que com participações médias da Companhia maiores do que de períodos anteriores.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido apresentou um aumento de 11,7% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, em decorrência do aumento dos lucros acumulados, que apresentou um incremento de R$2.026 mil, correspondente ao resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2005.

Capital Social

O nosso capital social em 31 de dezembro de 2005 era de R$12.128 mil, não apresentando alteração em relação a 31 de dezembro de 2004.

Lucros Acumulados

A rubrica lucros acumulados apresentou um aumento de 38,5% em 31 de dezembro de 2005, comparado a 31 de dezembro de 2004, e reflete integralmente o lucro líquido auferido no exercício social.

Análise do Balanço Patrimonial Consolidado de 31 de Dezembro de 2006 comparado com o Balanço Patrimonial Consolidado de 31 de Dezembro de 2005

Ativo

Circulante

O ativo circulante apresentou aumento de 163,3% em 31 de dezembro de 2006, quando comparado a 31 de dezembro de 2005, diminuindo, entretanto, sua participação no ativo total de 94,3% em 31 de dezembro de 2005 para 85,3% em 31 de dezembro de 2006. O aumento no valor total do ativo circulante foi decorrência, principalmente, de um aumento na rubrica de "imóveis a comercializar" e "disponibilidades".

Disponibilidades

As disponibilidades apresentaram aumento de 177,2% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, diminuindo sua participação no ativo total de 5,8% em 31 de dezembro de 2005 para 5,5% em 31 de dezembro de 2006. Essa variação pode ser explicada pelo aumento das operações da Companhia, bem como da geração de caixa nas sociedades controladas como City Projects e Evisa.

Contas a Receber

O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC nas parcelas até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação dos índices de preços. As parcelas pós-chaves sofrem ainda a incidência de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*, calculados pelo sistema *price* de amortização. O saldo contas a receber é a diferença entre o montante reconhecido da receita das unidades comercializadas até então e os pagamentos efetivamente realizados pelos promitentes compradores. O aumento de 96,9% em 31 de dezembro de 2006, quando comparado a 31 de dezembro de 2005, decorre da comercialização de unidades ao longo do ano de 2006 e da execução física das unidades comercializadas nos anos anteriores. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que são reconhecidas na medida da evolução da construção.

Imóveis a Comercializar

O saldo de imóveis a comercializar apresentou aumento de 199,1% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, aumentando sua participação no ativo total de 51,7% em 31 de dezembro de 2005 para 53,2% em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento é conseqüência do volume de lançamentos ocorrido no período, com reflexo direto no saldo do estoque de unidades em construção, além do aumento na aquisição de terrenos para lançamento em 2007 e 2008.

Outros Ativos Circulantes

A conta outros ativos circulantes apresentou aumento de 158,0% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, diminuindo sua participação no ativo total de 8,3% em 31 de dezembro de 2005 para 7,4% em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento é conseqüência, principalmente, dos saldos de despesas comerciais a apropriar, que, no período, cresceu R$10.107 mil.

Realizável a Longo Prazo

O realizável a longo prazo apresentou aumento de 651,9% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, aumentando sua participação no ativo total de 5,3% em 31 de dezembro de 2005 para 13,6% em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento está relacionado, principalmente, ao aumento do saldo da rubrica "contas a receber".

Contas a Receber

O contas a receber a longo prazo apresentou aumento de 765,6% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, aumentando sua participação no ativo total de 4,3% em 31 de dezembro de 2005 para 12,7% em 31 de dezembro de 2006. Esse resultado é conseqüência do reconhecimento da receita, que é contabilizado de acordo com a evolução do cronograma físico das obras em andamento. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como tivo nas demonstrações financeiras, uma vez que são reconhecidas na medida da evolução da construção.

Impostos Diferidos

Os créditos tributários a longo prazo apresentaram diminuição de 67,2% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, diminuindo sua participação no ativo total de 1,0% em 31 de dezembro de 2005 para 0,1% em 31 de dezembro de 2006. Essa variação decorreu das diferenças de saldos que seriam compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real.

Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo

Os outros ativos realizáveis a longo prazo mantiveram-se estáveis em 31 de dezembro de 2006 e em 31 de dezembro de 2005.

Permanente

O permanente apresentou aumento de R$3.890 mil em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, aumentando sua participação no ativo total de 0,5% em 31 de dezembro de 2005 para 1,1% em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento é conseqüência dos investimentos para adequação da estrutura da empresa, mais especificamente na aquisição de ERP da SAP, contratação de consultoria para sua implementação e nos investimentos vinculados à mudança de sede da companhia.

Passivo

Circulante

O passivo circulante apresentou aumento de 141,4% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, diminuindo, entretanto, sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 54,5% em 31 de dezembro de 2005 para 45,2% em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento é conseqüência, principalmente, do aumento das contas "obrigações por compra de imóveis" e "empréstimos e financiamentos".

Fornecedores

A conta fornecedores apresentou aumento de 443,1% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, passando de R$1.879 mil para R$10.204 mil. Esse aumento é conseqüência do maior volume de obras em andamento, com reflexo direto no volume de suprimentos contratados e, por conseqüência, no montante de contas a pagar a fornecedores.

Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos

As contas correntes com parceiros nos empreendimentos apresentaram diminuição de 41,6% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, diminuindo sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 1,7% em 31 de dezembro de 2005 para 0,3% em 31 de dezembro de 2006. Essa diminuição deveu-se à redução de participação de terceiros nos empreendimentos em construção, com impacto direto no montante de contas a pagar a parceiros.

Adiantamentos de Clientes

Os adiantamentos de clientes apresentaram diminuição de 8,6% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, diminuindo sua participação no passivo total de 6,2% em 31 de dezembro de 2005 para 1,9% em 31 de dezembro de 2006. Essa diminuição decorreu da variação no saldo recebido pela venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não foi efetivada ou cujos recebimentos superam o valor reconhecido de receita das unidades, inferiores ao total de custos incorridos no período.

Obrigações por Compra de Imóveis

As obrigações por compra de imóveis apresentaram um aumento de 928,7% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, aumentando sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 4,7% em 31 de dezembro de 2005 para 16,5% em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento é conseqüência, principalmente, do aumento no volume de aquisição de novos terrenos para lançamento de empreendimentos imobiliários a partir de 2007 com pagamentos no curto prazo.

Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos apresentaram um aumento de 212,9% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, passando de R$25.469 mil em 31 de dezembro de 2005 para R$79.698 mil em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento é conseqüência da contratação de empréstimos de capital de giro para financiar aquisições de terreno e despesas de lançamento incorridas no segundo semestre de 2006.

Impostos e Contribuições

Os impostos e contribuições apresentaram aumento de 113,4% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, diminuindo sua participação no passivo total de 1,7% em 31 de dezembro de 2005 para 1,2% em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento é devido à variação nos saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real.

Dividendos Propostos

Os dividendos propostos apresentaram aumento de R$5.566 mil em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, representativo de 25% do lucro líquido auferido no período.

Partes Relacionadas

As partes relacionadas apresentaram, diminuição de 92,4% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, diminuindo sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 17,7% em 31 de dezembro de 2005 para 0,5% em 31 de dezembro de 2006. Essa variação resultou da amortização dos empréstimos efetuados pela ABC, ABC Construtora e Baucis Participações Ltda.

Outros Passivos Circulantes

Os outros passivos circulantes apresentaram aumento de 48,2% em 31 de dezembro de 2006 quando comparados com 31 de dezembro de 2005, diminuindo sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 3,3% em 31 de dezembro de 2005 para 1,7% em 31 de dezembro de 2006. O aumento no saldo é causado, principalmente, pela provisão de R$1.118 mil da remuneração variável relativa ao resultado de 2006, com pagamento esperado para o primeiro trimestre de 2007.

Exigível a Longo Prazo

O exigível a longo prazo apresentou aumento de 129,3% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, diminuindo sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 28,4% em 31 de dezembro de 2005 para 22,4% em 31 de dezembro de 2006. O aumento no saldo é causado, principalmente, pela variação da rubrica "obrigações por compra de imóveis".

Empréstimos e Financiamentos

Os empréstimos e financiamentos a longo prazo apresentaram aumento de 43,2% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, reduzindo sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 4,9% em 31 de dezembro de 2005 para 2,4% em 31 de dezembro de 2006. A variação no saldo foi decorrente da contratação de novas linhas de financiamento a produção em montantes similares aos financiamentos amortizados ao longo do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Obrigações por Compra de Imóveis

As obrigações por compra de imóveis a longo prazo apresentaram aumento de 202,6% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, aumentando sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 15,6% em 31 de dezembro de 2005 para 16,2% em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento é conseqüência, principalmente, de contratos de permuta financeira dos empreendimentos Campo Belíssimo e Club Park Santana.

Impostos e Contribuições

Os impostos e contribuições a longo prazo apresentaram diminuição de 41,1% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, diminuindo sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 5,3% em 31 de dezembro de 2005 para 1,1% em 31 de dezembro de 2006. Esse incremento foi conseqüência das diferenças de saldos de longo prazo que seriam compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real.

Participação de Minoritários

A participação de minoritários apresentou aumento de 115,9% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, diminuindo sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 3,6% em 31 de dezembro de 2005 para 2,6% em 31 de dezembro de 2006. Essa variação é decorrente do aumento da operação da companhia, com conseqüente aumento no valor destacado nesta conta em virtude do critério de consolidação, porém com menor representatividade no total do passivo e patrimônio líquido em função de uma diminuição da participação média de parceiros nos empreendimentos em desenvolvimento.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido apresentou aumento de 537,6% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, aumentando sua participação no total do passivo e patrimônio líquido de 13,6% em 31 de dezembro de 2005 para 29,8% em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento é conseqüência da capitalização na Companhia pelo Spinnaker Capital em março de 2006, bem como do resultado auferido no período.

Capital Social

O capital social apresentou aumento de 721,8% em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, passando de R$12.128 mil em 31 de dezembro de 2005 para R$99.666 mil em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento é conseqüência da capitalização na companhia pelo Spinnaker Capital em março de 2006, bem como do resultado aferido no período, e da capitalização do saldo de partes relacionadas com a ABC no mesmo mês de março de 2006.

Reserva de Lucros

A conta reserva de lucros apresentou aumento de R$24.119 mil em 31 de dezembro de 2006 quando comparado a 31 de dezembro de 2005, e reflete a destinação proposta dos resultados do exercício de 2006.

Lucros Acumulados

A conta lucros acumulados apresentou redução de R$7.286 mil em 31 de dezembro de 2006, quando comparada com a de 31 de dezembro de 2005, e reflete a destinação do saldo para a rubrica "Reserva de Lucros".

Análise de nossas Demonstrações de Resultados Consolidadas Relativas aos Exercícios Sociais Encerrados em 31 de Dezembro de 2004, 2005 e 2006

A tabela a seguir apresenta os resultados da Companhia e as variações percentuais (análise horizontal é a participação percentual dos itens sobre a receita operacional líquida no mesmo período e análise vertical é a variação percentual de cada rubrica entre dois períodos).

Demonstração de Resultados Consolidado

R$ milhares	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de						Var. %[2]	Var. %[2]
	2004	% Total[1]	2005	% Total[1]	2006	% Total[1]	2005/2004	2006/2005
Receita Operacional Bruta	**52.452**	**103,1%**	**78.921**	**106,8%**	**215.405**	**104,8%**	**50,5%**	**172,9%**
Receita de Incorporação e Venda de Imóveis	51.070	100,3%	74.124	100,3%	203.179	98,9%	45,1%	174,1%
Receita de Construção e Prestação de Serviços	1.382	2,7%	4.797	6,5%	12.226	6,0%	247,1%	154,9%
Deduções de Receita Bruta	(1.560)	(3,1)%	(5.017)	(6,8)%	(9.955)	(4,8)%	221,6%	98,4%
Receita Operacional Líquida	**50.892**	**100,0%**	**73.904**	**100,0%**	**205.450**	**100,0%**	**45,2%**	**178,0%**
Custos das Vendas Realizadas	(34.487)	(67,8)%	(48.089)	(65,1)%	(130.903)	(63,7)%	39,4%	172,2%
Lucro Bruto	**16.405**	**32,2%**	**25.815**	**34,9%**	**74.547**	**36,3%**	**57,4%**	**188,8%**
Receitas e Despesas Operacionais	**(10.151)**	**(19,9)%**	**(18.079)**	**(24,5)%**	**(43.761)**	**(21,3)%**	**78,1%**	**142,1%**
Despesas Comerciais	(3.113)	(6,1)%	(7.070)	(9,6)%	(17.342)	(8,4)%	127,1%	145,3%
Despesas Gerais e Administrativas	(5.061)	(9,9)%	(7.051)	(9,5)%	(22.192)	(10,8)%	39,3%	214,7%
Despesas Financeiras	(2.488)	(4,9)%	(6.575)	(8,9)%	(9.925)	(4,8)%	164,3%	51,0%
Receitas Financeiras	757	1,5%	2.343	3,2%	7.528	3,7%	209,5%	221,3%
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(246)	(0,5)%	274	0,4%	(1.830)	(0,9)%	n/a	n/a
Lucro Operacional	**6.254**	**12,3%**	**7.736**	**10,5%**	**30.786**	**15,0%**	**23,7%**	**298,0%**
Despesas Não Operacionais Líquidas	–	0,0%	–	0,0%	(168)	(0,1)%	n/a	n/a
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	**6.254**	**12,3%**	**7.736**	**10,5%**	**30.618**	**14,9%**	**23,7%**	**295,8%**
IRPJ e CSLL	(2.356)	(4,6)%	(4.168)	(5,6)%	(2.342)	(1,1)%	76,9%	(43,8)%
Lucro antes da Participação de Minoritários	**3.898**	**7,7%**	**3.568**	**4,8%**	**28.276**	**13,8%**	**(8,5)%**	**692,5%**
Participações de Minoritários	(697)	(1,4)%	(1.542)	(2,1)%	(5.877)	(2,9)%	121,2%	281,1%
Lucro Líquido do Exercício	**3.201**	**6,3%**	**2.026**	**2,7%**	**22.399**	**10,9%**	**(36,7)%**	**1.005,6%**

(1) Análise vertical.
(2) Análise horizontal.

Análise das Demonstrações de Resultados Consolidados da Companhia Relativas ao Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de 2005 Comparadas com as Demonstrações de Resultados Consolidados da Companhia Relativas ao Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de 2004

Nos títulos abaixo, as expressões "em 2004" e "em 2005" referem-se aos saldos e índices apurados pela Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2004 e 31 de dezembro de 2005, respectivamente.

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta atingiu R$78.921 mil em 2005, aumentando 50,5% em comparação com a receita operacional bruta de R$52.452 mil em 2004. Tal acréscimo deve-se, principalmente, ao aumento da receita de incorporação imobiliária, resultado do aumento dos lançamentos e da comercialização de unidades residenciais.

A receita operacional bruta da Companhia tinha a seguinte composição em 2004 e 2005:

	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de	
R$ milhares	**2004**	**2005**
Receita Operacional Bruta	**52.452**	**78.921**
Receita de Incorporação e Venda de Imóveis	51.070	74.124
Receita de Construção e Prestação de Serviços	1.382	4.797

Receita de Incorporação e Venda de Imóveis

A receita de incorporação e venda de imóveis atingiu R$74.124 mil em 2005, aumentando 45,1% em comparação com a receita de incorporação e venda de imóveis de R$51.070 mil em 2004. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo aumento das vendas no mesmo período, bem como pela maior apropriação de receitas dos empreendimentos já comercializados e em construção.

A tabela a seguir apresenta a evolução física e financeira dos empreendimentos imobiliários da Companhia e sua respectiva apropriação de receita:

Empreendimento[1]	Ano do Lançamento	Área Útil Total (em m²)	Evolução Financeira Acumulada em 31 de Dezembro de		Percentual Vendido Acumulado em 31 de Dezembro de		Receita Apropriada do Exercício Encerrado em 31 de Dezembro de		Percentual da Companhia no Empreendimento
			2004	2005	2004	2005	2004	2005	2005
			(em %)		(em %)		(em milhares de R$)		(em %)
Horizons	2003	30.940	31,1%	72,8%	74,2%	86,5%	12.725	24.424	50,0%
Azuli	2003	12.051	34,3%	78,4%	77,1%	85,4%	4.173	7.291	50,0%
Icon	2003	8.419	39,2%	81,4%	54,6%	79,0%	1.828	7.070	50,0%
Reserva Granja Julieta	2004	61.380	0,0%	35,2%	0,0%	60,8%	–	5.915	15,0%
The View	2005	15.663	0,0%	30,5%	0,0%	44,4%	–	4.680	55,0%
Window	2004	11.027	0,0%	39,2%	0,0%	65,8%	–	4.571	50,0%
Terra Vitris	2005	10.600	0,0%	21,6%	0,0%	63,5%	–	4.399	100,0%
Morumbi Trend	2002	7.572	100,0%	100,0%	69,0%	91,0%	3.836	3.449	50,0%
Signum	2003	8.953	79,0%	100,0%	96,7%	100,0%	6.831	3.113	50,0%
Personale	2004	6.941	18,5%	51,0%	38,8%	60,4%	738	2.373	50,0%
Horto do Ypê	2002	9.661	90,2%	100,0%	56,5%	88,9%	2.377	2.304	50,0%
Actualite	2002	3.778	100,0%	100,0%	98,8%	100,0%	3.415	820	100,0%
Immaginare	2003	4.035	100,0%	100,0%	97,4%	100,0%	8.445	619	100,0%
Qualis	2001	4.049	100,0%	100,0%	94,3%	100,0%	3.391	503	50,0%
Mercure	2000	4.284	100,0%	100,0%	99,3%	97,8%	1.652	50	40,0%
Subtotal							**49.411**	**71.581**	
Demais							1.659	2.543	
Total							**51.070**	**74.124**	

[1] Em ordem decrescente de valor da receita apropriada no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005.

Receita de Construção e Prestação de Serviços

A receita de construção e prestação de serviços atingiu R$4.797 mil em 2005, aumentando 247,1% em comparação com a receita de prestação de serviços de construção de R$1.382 mil em 2004. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo aumento da prestação de serviços de construção, reflexo do aumento da quantidade de obras no período.

Impostos sobre Serviços e Receitas

Os impostos sobre serviços e receitas atingiram R$5.017 mil em 2005, aumentando 221,6% em comparação com os impostos sobre serviços e receitas de R$1.560 mil em 2004. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo crescimento das receitas de prestação de serviços de construção, bem como pelo aumento nos recebimentos de clientes de incorporação imobiliária no período, com direto impacto no pagamento do PIS e da COFINS.

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida atingiu R$73.904 mil em 2005, aumentando 45,2% em comparação com a receita operacional líquida de R$50.892 mil em 2004. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo aumento na receita de incorporação, que cresceu a taxas similares.

Custos das Vendas Realizadas

Os custos operacionais atingiram R$48.089 mil em 2005, aumentando 39,4% em comparação com os custos operacionais de R$34.487 mil em 2004. Esse aumento explica-se também pelo acréscimo nas receitas de incorporação, e tem um crescimento compatível com o crescimento das receitas, resultando em uma margem bruta de 34,9% em 2005, levemente superior à margem bruta de 32,2% verificada em 2004.

Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R$25.815 mil em 2005, aumentando 57,4% em comparação com o lucro bruto de R$16.405 mil em 2004. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo crescimento da atividade de incorporação, bem como pela manutenção das margens brutas em relação ao período anterior.

Receitas e Despesas Operacionais

As receitas e despesas operacionais atingiram R$18.079 mil em 2005, aumentando 78,1% em comparação com as receitas e despesas operacionais de R$10.151 mil em 2004. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo acréscimo nas despesas comerciais, bem como pelo impacto negativo do resultado financeiro, conforme explicado em mais detalhes abaixo.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais atingiram R$7.070 mil em 2005, aumentando 127,1% em comparação com as despesas comerciais de R$3.113 mil em 2004. Esse aumento deve-se aos maiores gastos de lançamento incorridos pela Companhia em decorrência de sua abordagem comercial mais agressiva. Tal abordagem foi necessária para garantir a ampliação das vendas no mesmo período.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R$7.051 mil em 2005, aumentando 39,3% em comparação com as despesas gerais e administrativas de R$5.061 mil em 2004. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo crescimento dos gastos de custeio da estrutura da Companhia no período, especialmente no que tange a gastos com pessoal, e é decorrência também do aumento da atividade da Companhia.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R$4.232 mil em 2005, aumentando 144,5% em comparação com o resultado financeiro negativo de R$1.731 mil em 2004. Esse aumento explica-se, principalmente, por um aumento no endividamento líquido da Companhia no período para fazer frente a parte das necessidades de investimento e para suprir parte do descasamento de caixa decorrente dos lançamentos imobiliários do período, concentrados ao longo do segundo semestre.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

As outras receitas (despesas) operacionais atingiram um valor positivo de R$274 mil em 2005, aumentando R$520 mil em comparação com as outras receitas (despesas) operacionais negativas de R$246 mil em 2004. Essa variação decorre de ganhos na participação na ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda. em 2005, comparado com uma perda por participação na mesma empresa em 2004.

Lucro Operacional

O lucro operacional foi de R$7.736 mil em 2005, aumentando 23,7% em comparação o lucro operacional de R$6.254 mil em 2004. Esse aumento decorre das alterações explicadas nos itens anteriores.

Despesas Não Operacionais Líquidas

As despesas não operacionais líquidas foram R$0,00 em 2005, assim como em 2004.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R$4.168 mil em 2005, aumentando 76,9% em comparação com o valor total de IRPJ e CSLL de R$2.356 mil em 2004. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo reconhecimento de receita de empreendimentos.

Participação de Minoritários

A participação de minoritários teve um impacto negativo de R$1.542 mil em 2005, variando em 121,2% comparativamente à participação de minoritários negativa de R$697 mil observada em 2004. Essa variação explica-se, principalmente, pelo aumento das demais participações dos sócios na carteira da Companhia pelos empreendimentos lançados no período.

Lucro Líquido

O lucro líquido atingiu R$2.026 mil em 2005, diminuindo 36,7% em comparação com o lucro líquido de R$3.201 mil em 2004. Essa diminuição explica-se, principalmente, pelo acréscimo das despesas operacionais, mais especificamente as despesas comerciais e financeiras.

Análise das Demonstrações de Resultados Consolidados da Companhia Relativas ao Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de 2006 Comparadas com as Demonstrações de Resultados Consolidados da Companhia Relativas ao Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de 2005

Nos títulos abaixo, as expressões "em 2006" e "em 2005" referem-se aos saldos e índices apurados pela Companhia nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006 e 31 de dezembro de 2005, respectivamente.

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta atingiu R$215.405 mil em 2006, aumentando 172,9% em comparação com a receita operacional bruta de R$78.921 mil em 2005. Esse resultado foi conseqüência do aumento do volume de vendas em 2006, resultante do maior volume de lançamentos realizados ao longo do ano.

A receita operacional bruta da Companhia tinha a seguinte composição em 2005 e 2006:

	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de	
R$ milhares	**2005**	**2006**
Receita Operacional Bruta	**78.921**	**215.405**
Receita de Incorporação e Venda de Imóveis	74.124	203.179
Receita de Construção e Prestação de Serviços	4.797	12.226

Receita de Incorporação e Venda de Imóveis

A receita de incorporação e venda de imóveis atingiu R$203.179 mil em 2006, um aumento de 174,1% em comparação com a receita de incorporação e venda de imóveis de R$74.124 mil em 2005. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo aumento na comercialização de unidades em 2006, bem como pelo reconhecimento de receita por andamento de obra de unidades comercializadas nos anos anteriores.

A tabela a seguir apresenta a evolução física e financeira dos empreendimentos imobiliários da Companhia e sua respectiva apropriação de receita:

Empreendimento[1]	Ano do Lançamento	Área Útil Total (em m²)	Evolução Financeira Acumulada em 31 de Dezembro de		Percentual Vendido Acumulado em 31 de Dezembro de		Receita Apropriada do Exercício Encerrado em 31 de Dezembro de		Percentual da Companhia no Empreendimento
			2005	2006	2005	2006	2005	2006	2006
			(em %)		(em %)		(em milhares de R$)		(em %)
Campo Belíssimo	2006	45.070	0,0%	39,7%	0,0%	68,0%	–	41.988	70,5%
Horizons	2003	30.940	72,8%	100,0%	86,5%	98,5%	24.424	24.291	50,0%
Club Park Santana	2005	32.321	0,0%	33,2%	0,0%	99,3%	–	22.677	50,0%
Duo	2005	37.475	0,0%	43,8%	0,0%	66,0%	–	15.113	25,0%
Reserva Granja Julieta	2004	61.380	35,2%	68,4%	60,8%	73,3%	5.915	9.235	15,0%
The View	2005	15.663	30,5%	56,1%	44,4%	64,5%	4.680	8.584	45,0%
Window	2004	11.027	39,2%	76,2%	65,8%	94,6%	4.571	8.346	49,9%
Vitá	2005	20.420	0,0%	31,7%	0,0%	88,7%	–	8.076	50,0%
Wingfield	2006	9.362	0,0%	32,7%	0,0%	76,1%	–	7.802	100,0%
Terra Vitris	2005	10.600	21,6%	46,1%	63,5%	89,9%	4.399	7.557	50,0%
Breeze	2005	13.526	0,0%	39,8%	0,0%	78,9%	–	7.356	50,0%
Iluminatto	2006	9.780	0,0%	25,4%	0,0%	79,2%	–	6.445	100,0%
Plaza Mayor	2006	57.712	0,0%	21,4%	0,0%	15,7%	–	5.696	75,0%
Icon	2003	8.419	81,4%	100,0%	79,0%	93,2%	7.070	4.892	50,0%
Azuli	2003	12.051	78,4%	100,0%	85,4%	90,6%	7.291	4.792	50,0%
Personale	2004	6.941	51,0%	100,0%	60,4%	58,2%	2.373	3.717	50,0%
Inspiratto	2006	12.797	0,0%	34,0%	0,0%	26,2%	–	3.697	100,0%
Particolare	2006	25.390	0,0%	33,0%	0,0%	59,3%	–	3.031	15,0%
Vida Viva Mooca	2006	11.205	0,0%	29,0%	0,0%	38,0%	–	2.857	100,0%
Ecolife Cidade Universitária	2005	12.415	0,0%	23,8%	0,0%	87,3%	–	2.153	40,0%
Boulevard São Francisco	2006	25.423	0,0%	18,8%	0,0%	16,8%	–	1.793	100,0%
Horto do Ypê	2002	9.661	100,0%	100,0%	88,9%	100,0%	2.304	1.502	50,0%
Morumbi Trend	2002	7.572	100,0%	100,0%	91,0%	98,8%	3.449	793	50,0%
Vida Viva Tatuapé	2006	10.514	0,0%	23,2%	0,0%	9,0%	–	497	100,0%
Reserva do Bosque	2006	16.527	0,0%	29,0%	0,0%	43,8%	–	289	50,0%
Subtotal							**66.476**	**203.179**	
Demais							**7.648**	**–**	
Total							**74.124**	**203.179**	

[1] Em ordem decrescente de valor da receita apropriada no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Receita de Construção e Prestação de Serviços

A receita de construção e prestação de serviços atingiu R$12.226 mil em 2006, aumentando 154,9% em comparação com a receita de construção e prestação de serviços de R$4.797 mil em 2005. Esse aumento resulta também do aumento do volume de vendas, nesse caso ligado ao maior volume de obras em andamento.

Impostos Sobre Serviços e Receitas

Os impostos sobre serviços e receitas atingiram R$9.955 mil em 2006, um aumento de 98,4% em comparação com os impostos sobre serviços e receitas de R$5.017 mil em 2005. Esse aumento é resultado do aumento da receita bruta do período e conseqüente tributação da receita. Entretanto, o percentual sobre o faturamento líquido dessa conta em 2006 foi de 4,8%, contra 6,8% em 2005, e resulta principalmente da opção pelo método de lucro presumido de diversas subsidiárias em 2006, resultando em uma redução na alíquota de PIS e COFINS.

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida atingiu R$205.450 mil em 2006, aumentando 178,0% em comparação com a receita operacional líquida de R$73.904 mil em 2005. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo aumento da nossa receita operacional bruta, mais especificamente das receitas de incorporação e venda de imóveis.

Custos das Vendas Realizadas

Os custos das vendas realizadas atingiram R$130.903 mil em 2006, aumentando 172,2% em comparação com os custos das vendas realizadas de R$48.089 mil em 2005. Esse aumento também se explica pelo aumento na receita de incorporação e venda de imóveis.

Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R$74.547 mil em 2006, aumentando 188,8% em comparação com o lucro bruto de R$25.815 mil em 2005. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo aumento da receita de incorporação e venda de imóveis.

Receitas e Despesas Operacionais

As receitas e despesas operacionais atingiram R$43.761 mil em 2006, aumentando 142,1% em comparação com as despesas operacionais de R$18.079 mil em 2005. Esse aumento é reflexo, principalmente, dos aumentos nas despesas gerais e administrativas e nas despesas comerciais, e são resultado do aumento do volume das vendas, conforme explicado em mais detalhes abaixo.

Despesas Comerciais

As despesas comerciais atingiram R$17.342 mil em 2006, aumentando 145,3% em comparação com as despesas comerciais de R$7.070 mil em 2005. Esse aumento explica-se, principalmente, pelos gastos com *stands* de venda e campanhas de lançamento. O aumento dessas despesas reflete o aumento no volume de lançamentos verificado em 2006, lançamentos estes mais concentrados no segundo semestre e, portanto, com menor impacto no resultado no mesmo exercício social.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas atingiram R$22.192 mil em 2006, aumentando 214,7% em comparação com as despesas gerais e administrativas de R$7.051 mil em 2005. Esse aumento explica-se, também pelo aumento do volume das vendas. Em 2006, adquirimos o ERP da SAP, mudamos de sede social e contratamos auditores independentes. Essas ações, aliadas a novas contratações, ampliaram as despesas gerais e administrativas em relação a 2005.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R$2.397 mil em 2006, contra o resultado financeiro líquido negativo de R$4.232 mil em 2005. Essa redução explica-se, principalmente, pelo impacto do aporte de capital do Spinnaker Capital ocorrido em março de 2006, no valor de R$71.949 mil, com mudança na composição de capital próprio e de terceiros em 2006, e conseqüentemente, do saldo de caixa ao longo do exercício.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

As outras receitas (despesas) operacionais ficaram negativas em R$1.830 mil em 2006, diminuindo em R$2.104 mil em comparação com as outras receitas (despesas) operacionais positivas de R$274 mil em 2005. Essa variação explica-se, principalmente, pela provisão de R$1.118 mil para pagamento de bonificação por resultados aos nossos funcionários.

Lucro Operacional

O lucro operacional foi de R$30.786 mil em 2006, aumentando 298,0% em comparação o lucro operacional de R$7.736 mil em 2005. Esse aumento decorre das alterações explicadas nos itens anteriores.

Despesas Não Operacionais Líquidas

As despesas não operacionais líquidas foram R$168 mil em 2006. Esse valor decorre da perda na integralização de capital por conta da capitalização do endividamento da Tricity.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R$2.342 mil em 2006, diminuindo 43,8% em comparação com o valor total de IRPJ e CSLL de R$4.168 mil em 2005. O valor total de IRPJ e CSLL em 2006 foi impactado positivamente pela reversão do passivo do IRPJ e CSLL diferidos, ligado à opção pela tributação da empresa City Projects e sua controlada Evisa segundo a metodologia do lucro presumido, fato este sem paralelo em 2005.

Participação de Minoritários

A participação de minoritários teve um impacto negativo de R$5.877 mil em 2006, aumentando em R$4.335 mil a participação de minoritários negativa de R$1.542 mil em 2005. Essa variação explica-se, principalmente, pelo crescimento das atividades ao longo de 2006, apesar de um aumento em nossa participação média nos novos lançamentos em comparação a 2005.

Lucro Líquido

O lucro líquido atingiu R$22.399 mil em 2006, aumentando 1005,6% em comparação com o lucro líquido de R$2.026 mil em 2005. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo crescimento da atividade de incorporação imobiliária da Companhia ao longo do ano de 2006 e já espelha parte dos ganhos de lucratividade relacionados ao incremento no reconhecimento das receitas das incorporações imobiliárias.

Liquidez e Recursos de Capital

As nossas principais fontes de liquidez derivam do caixa gerado pelas nossas operações e, quando necessário, de empréstimos, que podem ser garantidos pelos recebíveis dos nossos clientes. O financiamento e a administração do nosso fluxo de caixa são cruciais em uma atividade de longo prazo como a de incorporação imobiliária. Conseguimos financiar nossas atividades predominantemente com o produto da venda das unidades de nossos empreendimentos imobiliários. O financiamento com recursos próprios foi possibilitado pelos nossos elevados índices 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 unidades do empreendimento imobiliário a ser construído no respectivo terreno ou de um percentual do produto da venda das unidades do mesmo empreendimento. Quando necessário, contratamos financiamentos à produção ou empréstimos para capital de giro que podem ser garantidos pelos recebíveis de nossos clientes anteriores à entrega dos empreendimentos. Após a entrega, buscamos alternativas financeiras para securitização da carteira, compreendendo venda de recebíveis, contratação de empréstimos garantidos pela carteira à receber ou emissões lastreadas pelos direitos creditórios no mercado local.

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 Subsidiárias ou em parceria com outras incorporadoras, e podemos 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 de quaisquer desses métodos.

Fontes e Usos de 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. Temos obtido recursos decorrentes de empréstimos ou aportes de capital de nossos acionistas para financiar nossas operações. O nosso fluxo de caixa foi (i) positivo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, principalmente em decorrência de subscrição de novas ações de nossa emissão pelo Spinnaker Capital em 2006, fazendo frente aos nossos investimentos em terreno e despesas de *marketing* e lançamento; (ii) positivo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2005, principalmente em decorrência de mútuo conferido pelos nossos acionistas controladores e da geração de caixa de parte dos empreendimentos lançados anteriormente para fazer frente ao custeio de novas obras; e (iii) positivo no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2004, principalmente em decorrência da geração de caixa dos empreendimentos em andamento.

Temos como política financiar a longo prazo as nossas vendas, sendo que na medida em que os lançamentos ocorrem, o saldo da nossa carteira a receber cresce significativamente. No segmento residencial, aproximadamente 10% do preço da unidade é pago antes da construção, 20% durante a construção e 70% após a construção, geralmente ao longo de um prazo de dez anos.

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

R$ milhares	Em 31 de Dezembro de		
	2004	**2005**	**2006**
Empreendimentos Concluídos	**13.978**	**11.777**	**28.960**
Empreendimentos em Construção	**14.037**	**39.369**	**107.513**
Receita Apropriada	31.371	79.813	184.274
Parcelas Recebidas	(17.334)	(40.444)	(76.761)
Saldo	28.015	51.146	136.473
Realizável a Longo Prazo	(5.422)	(6.087)	(52.688)
Parcela Circulante	22.593	45.059	83.785
Desconto de Recebíveis	(459)	(3.829)	(3.173)
Provisão para Créditos de Realização Duvidosa	(529)	(577)	(577)
Contas a Receber no Ativo Circulante	**21.605**	**40.653**	**80.035**

Relativamente aos valores financiados aos nossos clientes, as contas a receber são, em grande parte, ajustadas da seguinte forma: (i) durante o período de obras, pelo INCC; e (ii) após a concessão do "habite-se", pela variação do índice de preços, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*, calculados pelo sistema price de amortização.

Os saldos das contas a receber tiveram a seguinte evolução (antes de desconto de recebíveis e de provisão para devedores duvidosos), considerando-se as receitas de vendas a apropriar:

R$ milhares	Em 31 de Dezembro de		
	2004	**2005**	**2006**
Circulante	22.593	45.059	83.785
Longo Prazo	5.422	6.087	52.688
Saldo Reconhecido como Contas a Receber	28.015	51.146	136.473
Saldo Reconhecido como Adiantamentos de Clientes	(2.896)	(4.843)	(7.408)
Receita de Vendas a Apropriar	47.386	68.881	264.677
Total do Contas a Receber (incluindo receita de vendas a apropriar)	72.505	115.184	393.742
Circulante	22.659	47.412	93.460
Longo Prazo	49.846	67.772	300.282

Conforme descrito na seção "Nossas Principais Práticas Contábeis", apropriamos a receita de venda das unidades vendidas ao longo do período de construção do empreendimento. Da mesma forma, reconhecemos os custos incorridos ao longo desse período com base no percentual do custo incorrido em relação às estimativas do custo total orçado.

O quadro abaixo apresenta o resultado de exercícios futuros de unidades já comercializadas, porém ainda não apropriado.

R$ milhares	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de	
	2005	**2006**
Receita Bruta de Vendas a Apropriar	68.881	264.677
Custo das Unidades Vendidas a Incorrer	(44.114)	(168.666)
Saldo	**24.767**	**96.011**

Os valores apresentados na tabela acima, em relação ao custo a incorrer das unidades vendidas, representam a melhor estimativa em cada data apresentada e foram utilizados para determinar o percentual de evolução financeira dos empreendimentos em cada data indicada. Tais valores estimados poderão sofrer modificações quando os custos forem efetivamente incorridos e, portanto, os resultados dos empreendimentos poderão diferir dos resultados esperados. A receita e os custos serão reconhecidos ao longo da construção dos empreendimentos.

A partir de 31 de janeiro de 2007 passamos a medir nossa inadimplência pelos atrasos com mais de 90 dias. De acordo com este critério, a inadimplência dos nossos clientes alcançou 0,9% do nosso saldo de contas a receber em 31 de janeiro de 2007. Os índices de inadimplência são diluídos na medida em que retomamos os imóveis dos clientes inadimplentes e os comercializamos com terceiros, eliminando ou reduzindo eventuais perdas.

Em 31 de dezembro de 2006, a nossa provisão para devedores duvidosos era de R$577 mil, sendo que, em 31 de dezembro de 2005, também foi de R$577 mil, e, em 31 de dezembro de 2004, foi de R$529 mil, basicamente para fazer face a prováveis perdas em outras contas a receber.

Na medida em que os nossos clientes quitam seus compromissos, os recursos são alocados no mercado financeiro local em um cronograma de prazo compatível com o cronograma financeiro da evolução das obras. Adotamos também política de manutenção de reservas de valor, aplicadas no mercado, para eventuais necessidades não previstas.

Endividamento

Visão Geral

Quando julgamos necessário, tomamos 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 restringir ao máximo a nossa exposição a riscos das variações das taxas de juros e de câmbio.

A tabela abaixo apresenta a composição do nosso endividamento em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006:

R$ milhares	Em 31 de Dezembro de		
	2004	**2005**	**2006**
Empréstimo para Capital de Giro	1.377	4.181	75.637
Empréstimo para Capital de Giro Garantido por Recebíveis	2.939	907	–
Empréstimo para Crédito Imobiliário	9.381	14.242	14.021
Empréstimo para Capital de Giro em Moeda Estrangeira	5.629	5.177	–
Empréstimo Ponte em Moeda Estrangeira (conversível em capital de Subsidiária)	–	7.916	–
Total	**19.326**	**32.423**	**89.658**

Debêntures

Nos termos da escritura de emissão das Debêntures, nós e qualquer de nossas Subsidiárias somente podemos celebrar quaisquer acordos, compromissos, contratos, documentos, títulos ou instrumentos relativos a desembolso de capital, empréstimos, outorga de garantias fidejussórias e/ou avais de qualquer natureza e/ou a assunção de obrigações cujo valor, considerado o ato isoladamente ou um conjunto de atos da mesma natureza e inter-relacionados, faça com que o nosso endividamento exceda, a qualquer momento, o montante superior a duas vezes o EBITDA dos últimos 12 meses, mediante a prévia aprovação de titulares das Debêntures representando, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação. O FIP Genoa, titular da totalidade das Debêntures, obrigou-se a convertê-las integralmente em ações ordinárias de nossa emissão, no prazo de até 30 dias contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento. Para maiores informações, vide seção "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos".

A tabela abaixo apresenta o cronograma para pagamento da nossa dívida no valor total de R$89.658 mil, conforme apurado em 31 de dezembro de 2006:

Ano	Valor Total (em R$ milhares)
2007	79.698
2008	9.960
Total	**89.658**

Para maiores informações sobre as obrigações contratuais da Companhia, vide "Nossas Atividades – Contratos Relevantes" e "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos" deste Prospecto.

Financiamento Imobiliário

Para a incorporação de certos empreendimentos imobiliários, obtivemos, diretamente ou indiretamente, financiamento junto ao SFH, a taxas de 12% ao ano, acrescidos da TR, sendo o vencimento entre janeiro de 2007 e novembro de 2008. Esses financiamentos são garantidos por hipoteca dos imóveis e caução dos recebíveis decorrentes das vendas das unidades dos nossos empreendimentos imobiliários. Em 31 de dezembro de 2006, tinhamos seis contratos vigentes, com saldo em aberto de R$14.021 mil.

Análise da Capacidade de Pagamento

Os nossos administradores, por meio da análise dos seus indicadores de desempenho e da sua geração operacional de caixa, entendem que temos condições para honrar as obrigações de curto e médio prazo existentes até a data deste Prospecto, bem como continuar expandindo nossas operações. De acordo com os nossos administradores, a nossa geração de caixa nos confere margem de conforto para honrar as nossas obrigações de curto e longo prazo, incluindo as Debêntures.

Obrigações Contratuais

Adicionalmente aos nossos empréstimos e financiamento, as nossas demais obrigações contratuais não passíveis de cancelamento, em 31 de dezembro de 2006, encontram-se resumidas na tabela abaixo:

R$ milhares	Total	Menos de Um Ano	Um a Três Anos	Três a Cinco Anos	Mais de Cinco Anos
Aquisição de Terrenos – Curto Prazo	68.668	68.668	–	–	–
Aquisição de Terrenos – Longo Prazo	67.430	–	45.096	22.334	–
Total	**136.098**	**68.668**	**45.096**	**22.334**	**–**

Tais valores referem-se a contratos de aquisição de terrenos financiados. Os valores acima não incluem os compromissos de entregar unidades para os vendedores de terrenos como forma de pagamento. Não há outras obrigações contratuais não passíveis de cancelamento.

Operações Não Registradas nas Demonstrações Financeiras

Até a data deste Prospecto, não tínhamos quaisquer passivos ou operações não registrados nas nossas demonstrações financeiras para financiar nossas operações. Não possuímos Subsidiárias nas quais detemos participação majoritária que não estejam incluídas nas nossas demonstrações financeiras consolidadas, nem possuímos quaisquer participações em, ou relacionamentos com, quaisquer SPEs que não estejam refletidas nas nossas demonstrações financeiras consolidadas.

Avaliação Quantitativa e Qualitativa dos Riscos de Mercado

Estamos expostos a riscos de mercado advindos do curso normal de nossas atividades que envolvem, principalmente, mudanças adversas nas taxas de juros e na taxa de câmbio do Real em relação ao Dólar que venham a afetar o nosso passivo financeiro.

Taxa de Juros

As nossas receitas e rentabilidade são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido ao impacto que tais alterações provocam nas despesas financeiras provenientes dos instrumentos de dívida com taxas de juros variáveis, das receitas de juros decorrentes de contas a receber de clientes e das eventuais receitas de juros geradas a partir dos saldos das nossas aplicações financeiras.

Captamos recursos a diferentes taxas e indexadores, da mesma forma que concedemos financiamentos para alguns de nossos clientes. 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 verifiquemos o risco de descasamento de índices de seus ativos e passivos, poderemos contratar instrumentos financeiros derivativos. Os instrumentos financeiros derivativos têm como função a proteção contra variações nas taxas de juros de ativos e passivos.

Até a data deste Prospecto, não havíamos contratado nenhuma operação de derivativos.

A tabela abaixo demonstra a nossa exposição a taxas de juros e indexadores de financiamentos por nós concedidos (ativos) e financiamentos, empréstimos e obrigações por nós contraídas (passivos) em 31 de dezembro de 2006:

R$ milhares			Vencimentos em 31 de Dezembro de				
	Principal Indexador	**Total**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011 Em Diante**
Empréstimos e Financiamentos							
Crédito Imobiliário	TR	14.021	4.061	9.960	–	–	–
Capital de Giro	CDI	75.637	75.637	–	–	–	–
Empréstimo-Ponte	US$	–	–	–	–	–	–
Total de Empréstimos e Financiamentos		**89.658**	**79.698**	**9.960**	**–**	**–**	**–**
Obrigações por Aquisição de Terrenos	IGP-M	136.098	68.668	28.949	16.147	22.334	–
Total		**225.756**	**148.366**	**38.909**	**16.147**	**22.334**	**–**
Disponibilidades e Aplicações Financeiras							
Caixas e Bancos		16.312	16.312	–	–	–	–
Aplicações Financeiras	CDI	6.553	6.553	–	–	–	–
Contas a Receber de Clientes							
Contas a Receber[1]	IGP-M	364.607	79.251	83.289	86.664	18.646	96.757
Contas a Receber[1]	INCC	29.135	14.210	5.412	3.886	2.649	2.978
Total de Contas a Receber de Clientes		**393.742**	**93.461**	**88.701**	**90.550**	**21.295**	**99.735**
Total		**416.607**	**116.326**	**88.701**	**90.550**	**21.295**	**99.735**

[1] Inclui os recebíveis não refletidos nas demonstrações financeiras, nos termos da Resolução CFC nº 963/03, na medida em que a construção das unidades está ainda em andamento.

Risco Cambial

Em 31 de dezembro de 2006 não possuíamos nenhuma dívida ou custos relevantes denominados em Dólares. Como o nosso risco cambial é muito reduzido, não celebramos contratos de derivativos para administrar tal risco. Entretanto, com a emissão das Debêntures passaremos a estar expostos a um risco cambial. Como medida deste risco de mercado com relação à exposição à moeda estrangeira após a emissão das Debêntures, um aumento nas despesas financeiras de uma hipotética desvalorização de R$0,10 do Real em relação ao Dólar, pode ser quantificado em, aproximadamente, R$2,5 milhões.

VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

Introdução

A indústria imobiliária brasileira tem um comportamento cíclico influenciado pelo cenário macro-econômico interno, bem como por fatores demográficos e sócio-culturais. A maior disponibilidade de financiamento imobiliário, o crescimento da população e menores taxas de juros contribuem para impulsionar a procura por imóveis.

Cenário Macroeconômico

Visão Geral

O desempenho econômico brasileiro nos últimos anos foi fortemente impactado pela inflação, taxas de juros e incertezas quanto à continuidade da política econômica.

O Brasil apresentou elevadas taxas de inflação em diversos períodos da sua história. 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.

O nível da taxa de juros tem forte influência nas decisões de consumo das pessoas e nas decisões de investimento das empresas. Na medida em que há influência na 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.

As incertezas em relação à continuidade da política econômica quando da eleição presidencial de 2002 causaram elevação da taxa de câmbio, gerando efeitos negativos na economia como, por exemplo, a elevação abrupta dos índices de inflação. Para combater esse efeito, o governo federal adotou, no início de 2003, uma política monetária restritiva, elevando as taxas de juros e reduzindo o volume de crédito disponível no mercado.

Em 2004, com a pressão inflacionária controlada, houve uma redução gradual das taxas de juros, gerando consequëntemente a ampliação do crédito. Porém, em 2005, o governo federal mais uma vez adotou uma política monetária restritiva para conter o aumento da inflação gerado pelo acelerado crescimento econômico no ano anterior.

As taxas de juros voltaram a aumentar, reduzindo o volume de crédito e o crescimento da atividade econômica. Com efeito, em 2005, a inflação foi controlada e encerrou o ano abaixo do nível originalmente estimado pelo governo brasileiro. Além disso, a taxa básica de juros caiu de 19,5% ao ano em 30 de setembro de 2005 para 18,0% ao ano em 31 de dezembro do mesmo ano. Em 31 de dezembro de 2006, a taxa básica de juros era de 13,25% ao ano.

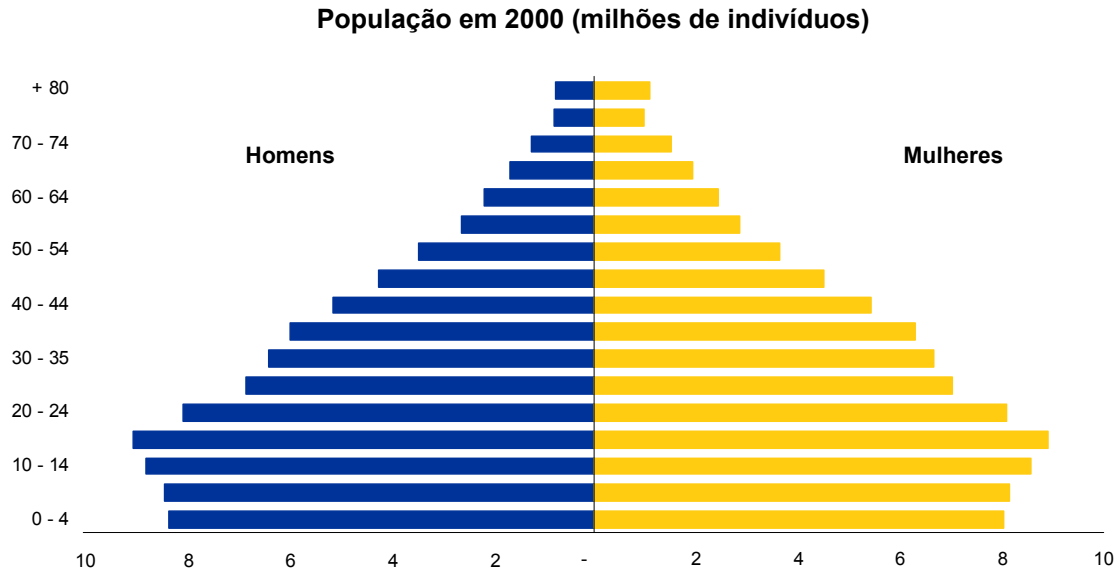
Fatores Demográficos, Sócio-Culturais e a Demanda Imobiliária

O crescimento da população brasileira, a elevada porcentagem de jovens, 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 potencial por imóveis residenciais no Brasil nos próximos dez anos.

De acordo com o IBGE, de 1991 até 2000, a população do Brasil cresceu de 146,8 milhões para 169,8 milhões de habitantes, representando uma taxa de crescimento anual composta de 1,6%. Esse número ultrapassa as taxas de crescimento anual composta da população dos principais países ocidentais europeus, como Alemanha, Reino Unido, Itália, França e Espanha, com média de 0,3% de 1990 até 2000, e a taxa de crescimento populacional dos Estados Unidos da América que foi de 1,2% a partir de 1990 até 2000, conforme divulgado pelo censo norte-americano (US Census Bureau).

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.

O gráfico abaixo indica a distribuição populacional brasileira por idade, segundo dados de 2000.



Fonte: IBGE (Censo Populacional de 2000).

Outro indicador é a diminuição no número de habitantes por domicílios. Em 1970, o número médio de habitantes por domicílio era de 5,28. Em 2000, esse número caiu para 3,73. A redução deu-se 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 6,2% para 8,3% do número total de domicílios.

Ainda, conforme estudo realizado pela Fundação João Pinheiro, instituição de pesquisa aplicada ligada ao Governo do Estado de Minas Gerais desde 1969, em 2005, o déficit brasileiro era de 7,2 milhões de unidades habitacionais, sendo que a maioria do déficit habitacional concentrava-se nas classes D e E:

	Déficit Habitacional por Renda Familiar em Salários Mínimos				
Região Geográfica	**Até Três**	**Três a Cinco**	**Cinco a Dez**	**Acima de Dez**	**Déficit Habitacional Regional**
	(em milhares de unidades)				
Norte	704	81	48	16	849
Nordeste	2.603	157	66	26	2.851
Sudeste	1.805	269	192	75	2.342
Sul	532	78	50	19	679
Centro-Oeste	411	47	31	14	502
Déficit Habitacional Total Aproximado	**6.055**	**632**	**386**	**149**	**7.223**

Fonte: Estimativas da Fundação João Pinheiro.

Finalmente, a representativa participação de moradias próprias no total de moradias no Brasil reflete a preferência sócio-cultural da população brasileira por moradias próprias. Segundo dados do IBGE, apesar da elevada taxa de juros na década de 90, o percentual de moradias próprias no total de moradias aumentou de 69,8% para 74,3% de 1991 até 2000, enquanto o percentual de moradias alugadas diminuiu de 16,0% para 14,3% e o de moradias cedidas (que envolvem a transferência da propriedade de uma parte à outra) caiu de 13,3% para 10,0%.

Estima-se que a combinação de todos esses fatores deverá contribuir para uma sucessiva e contínua demanda por novas moradias no Brasil.

Maior Disponibilidade de Crédito

A construção de empreendimentos residenciais não crescia de maneira significativa ao longo dos anos, o que se deve, em parte, à falta de disponibilidade de crédito no setor da construção. Com a incidência de altas taxas de juros e escassez de financiamentos de longo prazo, ocasionou-se uma falta de crédito disponível, dificultando o financiamento de novas residências pela população.

Em 2005, particularmente no segundo semestre do ano, o setor imobiliário apresentou sinais de aquecimento. De acordo com dados do BACEN, o financiamento para o setor cresceu 60% em relação a 2004, crescimento este gerado principalmente por medidas do BACEN que exigiram que os bancos aumentassem o volume de suas carteiras de crédito imobiliário, e de nova regulamentação em benefício dos credores.

Ainda com base em dados do BACEN, o volume de financiamento de imóveis residenciais, no primeiro trimestre de 2006, foi 74% maior do que no mesmo período do ano anterior, e, no período de 12 meses findo em 28 de fevereiro de 2006, o volume de financiamento hipotecário foi 67%maior do que o período de 12 meses findo em 28 de fevereiro de 2005.

A tabela abaixo apresenta o volume de financiamento para o setor imobiliário de 2001 a 2005:

	Unidades Financiadas		**Volume Financiado**	
Ano	**Número de Unidades**	**Diferença em Relação ao Ano Anterior (em %)**	**Volume Financiado (em R$ milhares)**	**Diferença em Relação ao Ano Anterior (em %)**
2005	60.769	13,0	4.793	59,7
2004	53.787	47,6	3.000	35,3
2003	36.446	26,1	2.217	25,4
2002	28.902	(19,2)	1.768	(5,4)
2001	35.768	(1,6)	1.870	(2,4)

Fonte: BACEN e SECOVI-SP.

Ação Governamental e Regulamentação do Setor Imobiliário

A ação governamental pode causar impactos nas atividades da Companhia sobretudo em dois campos: regulamentação da atividade imobiliária e regulamentação da política de crédito.

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

A regulamentação da atividade imobiliária versa sobre matérias como obrigações do incorporador e as restrições impostas por leis de zoneamento ou por leis de proteção ao meio ambiente.

A matéria relativa à propriedade de bens imóveis é disciplinada pelo Código Civil. Visando proporcionar maior segurança na alienação de bens imóveis, bem como na constituição, transferência modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, o ato somente se opera com a presença de determinadas formalidades legais, como, por exemplo, exigir que seja observada a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei.

Incorporação Imobiliária

As atividades de incorporação são disciplinadas pela Lei de Incorporação. As principais obrigações do incorporador incluem:

- obter todas as aprovações e autorizações dos órgãos competentes necessárias à implementação do empreendimento;
- registrar a incorporação no cartório registro de imóveis competente, sem o que não poderá negociar as unidades autônomas;
- indicar, nos documentos preliminares, o prazo para que o incorporador desista da realização do empreendimento;
- indicar, no material publicitário e contratos celebrados com os adquirentes das unidades, o número do registro da incorporação;
- supervisionar a construção do edifício, dentro do prazo ajustado no contrato e de acordo com os projetos aprovados pelas autoridades competentes;
- entregar ao proprietário final as unidades prontas e acabadas, de acordo com as especificações contratuais, e transferir ao mesmo a propriedade da unidade vendida, firmando a respectiva escritura definitiva de venda; e
- providenciar a averbação da construção e o registro da especificação e convenção do condomínio no cartório de registro de imóveis competente.

A obrigação principal do adquirente, por sua vez, consiste no pagamento do preço relativo à fração ideal do terreno e à construção. A construção do empreendimento incorporado pode ser contratada e paga tanto pelo incorporador como pelos adquirentes finais das unidades.

A Lei de Incorporação prevê dois regimes de construção dos edifícios objeto de incorporação: a construção por empreitada e a construção por administração. A construção sob o regime de empreitada pode ser de duas espécies diferentes, uma a preço fixo, convencionado antes do início da construção, e outra a preço reajustável, por índices previamente determinados pelas partes contratantes. Na construção por administração, os adquirentes dos imóveis em construção são responsáveis pelo pagamento do custo integral da obra, sob a forma de rateio dos gastos mensais feitos pelo incorporador ou pelo construtor, não havendo um preço previamente determinado para a construção, mas apenas estimado.

Patrimônio de Afetação

De acordo com a Lei de Incorporação, a critério do incorporador, uma determinada incorporação imobiliária poderá ser submetida ao patrimônio de afetação, ficando aquela incorporação também sujeita a um regime especial tributário. De acordo com o regime de afetação, o terreno, as obras que nele se fizerem, os aportes financeiros e os demais bens e direitos a ele vinculados são apartados do patrimônio geral do incorporador, destinando-se à consecução daquela incorporação e à entrega das unidades autônomas aos adquirentes. Dessa forma, o patrimônio afetado não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou até com outros patrimônios de afetação já instituídos pelo incorporador. O patrimônio de afetação, em conseqüência, somente responderá pelas dívidas e obrigações vinculadas à incorporação afetada, de tal forma que, mesmo que o incorporador venha a falir ou tornar-se insolvente, a obra em andamento não será afetada. A Companhia, até a data deste Prospecto, não adotou o patrimônio de afetação em qualquer de suas incorporações imobiliárias. A Companhia utiliza, preferencialmente, as SPEs constituídas para a realização de empreendimentos imobiliários específicos. As SPEs visam facilitar a contratação de empréstimos junto a instituições financeiras, uma vez que segregam o risco de crédito para o financiador. Adicionalmente, apresentam-se também como uma estrutura mais eficiente e transparente para os casos nos quais a Companhia atua em parceria com terceiros.

Alienação Fiduciária

A Lei nº 9.514/97, instituiu a alienação fiduciária sobre imóveis com a finalidade de facilitar o financiamento imobiliário em geral. Com o mecanismo da alienação fiduciária, o credor detém a propriedade dos bens dados em garantia pelo devedor. De acordo com a Lei nº 9.514/97, mediante o pagamento integral da dívida ao credor fica automaticamente extinta a alienação fiduciária e o devedor passa a deter a propriedade do imóvel.

Regulamentação Relativa à Política de Crédito

O setor imobiliário é altamente influenciado pela política de crédito do Governo Federal, uma vez que o setor imobiliário de uma forma geral é, em grande parte, dependente do crédito disponível no mercado, tanto para as atividades de incorporação e construção quanto para a aquisição das unidades produzidas.

Sistema Financeiro de Habitação – SFH

A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada, criou o SFH com o objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição de casas próprias, em especial para a população de baixa renda. Os recursos para financiamentos no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, do FGTS e dos depósitos em poupança. O FGTS corresponde a um recolhimento obrigatório correspondente a 8% sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime previsto na Consolidação das Leis Trabalhistas. Todos estes empregados têm uma conta de FGTS, que funciona como uma espécie de fundo de pensão, a ser utilizada em determinadas situações estabelecidas por lei para a aquisição de casa própria.

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

- 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 mais baixo; e
- para as unidades já construídas há uma limitação de recursos para financiamento até R$245 mil ou 70% do valor do imóvel em questão, o que for mais baixo.

Em ambos os casos, o cliente deve ser residente ou domiciliado na cidade onde está localizado o imóvel, ser contribuinte do FGTS e não ter nenhum outro bem imóvel na cidade onde o mesmo será financiado.

As condições para financiamentos oriundos dos depósitos em caderneta de poupança pelas entidades integrantes do SBPE são reguladas pelo BACEN. Os financiamentos podem ser realizados de duas formas: através do SFH, estritamente regulado pelo governo brasileiro e através do sistema de carteira hipotecária, onde os bancos são livres para pactuar as condições do financiamento.

Os financiamentos realizados através do SFH oferecem taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado, limitadas a 12% ao ano. O prazo dos contratos de financiamento realizados pelo SFH, normalmente, varia entre 15 e 20 anos. Já os financiamentos realizados através de carteira hipotecária apresentam taxas de juros livremente fixadas pelas instituições financeiras, geralmente variando entre 12% e 14% ao ano, acrescido da TR.

A Resolução CMN nº. 3005, de 30 de julho de 2002, conforme alterada, que dispõe sobre o direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do SBPE, regulamenta as principais condições a serem observadas nos financiamentos realizados no âmbito do SFH. Dentre tais condições, destacam-se:

- o valor unitário dos financiamentos, compreendendo principal e despesas acessórias, limita-se ao máximo de R$245 mil;
- o preço máximo de vendas das unidades financiadas é de R$350 mil; (i) o custo efetivo máximo para o mutuário final, compreendendo juros, comissões e outros encargos financeiros, com exceção de seguros, não deve ultrapassar 12% ao ano; e (ii) se ao final do prazo de financiamento originalmente ajustado houver saldo devedor em aberto, pode haver prorrogação do prazo do financiamento por período igual à metade do prazo inicialmente ajustado;
- o custo efetivo máximo para o mutuário final, compreendendo juros, comissões e outros encargos financeiros, com exceção de seguros, não deve ultrapassar 12% ao ano; e
- se ao final do prazo de financiamento originalmente ajustado houver saldo devedor em aberto, pode haver prorrogação do prazo do financiamento por período igual à metade do prazo inicialmente ajustado.

Os financiamentos realizados sob o SFH devem apresentar uma ou mais das seguintes garantias, conforme o caso, (i) hipoteca em primeiro grau do imóvel objeto da operação; (ii) alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, conforme previsto pela Lei de Incorporação; (iii) hipoteca em primeiro grau ou alienação fiduciária, nos termos da referida lei, de outro imóvel do mutuário ou de terceiro; ou (iv) outras garantias a critério do agente financeiro. A liberação dos recursos relativos ao financiamento somente poderá ser efetuada após a formalização das garantias.

Carteiras Próprias dos Bancos

Além de ter parcela direcionada ao SFH, os recursos captados por meio dos depósitos em caderneta de poupança são também alocados para as carteiras próprias dos bancos. A Resolução CMN nº 3.005 culminou em um aumento no montante de novos financiamentos imobiliários, dispondo sobre o direcionamento desses recursos, exigindo que no mínimo 65% desses depósitos fossem destinados a operações de financiamento imobiliário, sendo 80%, no mínimo, em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH, e o saldo remanescente para os empréstimos concedidos a taxas de mercado, envolvendo a concessão de empréstimos habitacionais.

O saldo remanescente inclui a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais. Nesta modalidade de financiamento, as taxas praticadas e os valores financiados são usualmente mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH, fixadas, em geral, entre 12% e 14% ao ano, acrescido da TR. Contudo, o excesso de demanda por crédito imobiliário terminou por levar as instituições integrantes do SBPE ao simples recolhimento de valores ao BACEN ou, ainda, a investir os recursos em outras áreas que não o setor imobiliário, diante desta possibilidade.

Neste contexto, o Governo Federal introduziu uma série de medidas, dentre elas a Resolução do CMN nº 3.259, de 28 de janeiro de 2005, com o objetivo de aprimorar a regulamentação do direcionamento dos recursos captados em depósito de poupança de modo a promover o fomento do setor imobiliário. Neste sentido, foram implementadas as seguintes alterações no direcionamento dos recursos captados em depósito de poupança:

- dispensa do recolhimento, ao BACEN, dos recursos não aplicados em financiamentos imobiliários nos meses de janeiro, fevereiro e março de 2005, observando as condições previstas na referida resolução;
- criação do depósito interfinanceiro imobiliário, com o objetivo de permitir a troca de posições entre instituições que apresentem excesso de aplicação e aquelas que se encontrem em situação oposta;
- aumento dos limites operacionais do SFH, passando o valor máximo de avaliação dos imóveis para R$350 mil e o valor máximo de financiamento para até 70% desse valor, ou seja, R$245 mil;

- revisão dos fatores de multiplicação utilizados no direcionamento obrigatório, de modo a estimular a concessão de financiamentos para aquisição de imóveis novos de baixo valor, no âmbito do SFH, aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2005, que passam a ser maiores à medida que diminuem os valores do imóvel financiado e as taxas de juros cobradas no financiamento; e
- permissão para que sejam computados para atendimento da exigibilidade de aplicação no âmbito do SFH os financiamentos concedidos a pessoas jurídicas para construção de habitações para seus empregados, desde que concedidos nas condições do SFH.

Acreditamos que essas recentes mudanças ampliarão significativamente a quantidade de recursos disponíveis para investimento no setor imobiliário brasileiro já em 2006.

Sistema Financeiro Imobiliário – SFI

A Lei nº 9.514/97 criou o SFI e dispôs sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. O sistema criado pela referida lei busca fomentar os mercados primário (concessão do crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados em recebíveis) de financiamentos imobiliários, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e de instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores.

Estão compreendidas pelo SFI as operações 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 condições do crédito imobiliário podem ser livremente pactuadas entre as partes, observados os seguintes princípios: (i) reposição integral do valor empregado e respectivo reajuste; (ii) remuneração do capital empregado às taxas convencionadas no contrato; (iii) capitalização dos juros; e (iv) contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

As operações de comercialização de imóveis com pagamento parcelado, 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. Entidades não financeiras ficam, portanto, nessa hipótese, autorizadas a aplicar, sobre as parcelas do preço, juros capitalizados e superiores a 12% ao ano.

A lei relativa ao SFI prevê as seguintes modalidades de garantias reais para as operações de financiamento imobiliário em geral: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (iii) penhor de direitos de crédito ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (iv) alienação fiduciária de coisa imóvel; e (v) anticrese.

A Lei de Incorporações também modificou a securitização de ativos imobiliários, tornando a estrutura mais acessível. A securitização de créditos no âmbito do SFI é efetuada por meio de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, que têm por finalidade a aquisição e securitização dos referidos créditos.

A captação de recursos pelas companhias securitizadoras pode ser efetuada por meio da emissão de quaisquer dos títulos de dívida, como debêntures, notas promissórias, entre outros, tendo sido criada ainda a possibilidade de emissão de novos títulos, denominados "Certificados de Recebíveis Imobiliários". Nos termos da lei, os CRIs são títulos de crédito nominativo de emissão exclusiva das companhias securitizadoras de crédito, com lastro em créditos imobiliários, livremente negociáveis, e que constituem promessas de pagamento em dinheiro.

Legislação Municipal

Município de São Paulo

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

A Lei 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 nº 244/2005, cujo objeto é a correção de determinadas disposições da Lei de Zoneamento.

A Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, aprovou o Plano Diretor e instituiu o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, sendo regulamentada por diversos decretos municipais. O Plano Diretor constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no Município de São Paulo.

Nesse sentido, o Plano Diretor estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, os objetivos e diretrizes por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

A Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992, aprovou o Código de Obras e Edificações, regulamentada pelo Decreto nº. 32.329, de 23 de setembro de 1992, que disciplina os procedimentos administrativos e executivos, dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos imóveis, no Município de São Paulo, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de desobediência a tais regras.

Município do Rio de Janeiro

O Decreto nº. 322, de 3 de março de 1976, do Município do Rio de Janeiro, e o Decreto "E" nº 3.800, de 20 de abril de 1970, do então Estado da Guanabara, instituíram conjuntamente o Regulamento de Zoneamento, o Regulamento de Parcelamento da Terra e o Regulamento de Construções e Edificações. Os referidos regulamentos disciplinam o uso do solo da cidade, tratando do zoneamento urbano, da utilização de áreas, do desenvolvimento de atividades e dos tipos e condições de edificações em relação a cada zona por estes estabelecidas.

A Lei Complementar nº 16, de 4 de junho de 1992, aprovou o Plano Diretor Decenal do Município do Rio de Janeiro, que estabelece as normas e procedimentos relativos à política urbana do Município do Rio de Janeiro, fixa as diretrizes, prevê instrumentos para a sua execução e define políticas setoriais e seus programas, buscando o pleno atendimento das funções sociais da cidade.

Município de Goiânia

A Lei do Uso do Solo foi aprovada em 29 de Dezembro de 1994 através da Lei Complementar nº 31, que veio para adequar o Uso do Solo, ao Plano Diretor da Cidade de Goiânia (Lei Complementar nº 15/92). A Lei de Zoneamento, como é mais conhecida, dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana do Município de Goiânia e estabelece outras providências urbanísticas.

Após a aprovação da Lei de Zoneamento foram elaborados vários decretos regulamentadores dessa lei. O Decreto nº 1.135, de 17 de abril de 1995, e o Decreto nº 1.505, de 31 de maio de 1995, dispõem sobre a regulamentação das classificações das categorias de uso de comércio, de prestação de serviços e indústria, admitidos para cada zona de uso. O Decreto nº 2.081 de 04 de Agosto de 1995 dispõe sobre as exigências de estacionamento de veículos, área para carga e descarga.

O Código de Edificações de Goiânia foi aprovado pela Lei nº 5.062, de 25 de novembro de 1975, que disciplina toda construção, modificação de edifícios ou demolição realizada na área do Município de Goiânia, por qualquer proprietário, possuindo como objetivo principal disciplinar a aprovação, a construção e a fiscalização, assim como as condições mínimas que satisfaçam a segurança, o conforto e a higiene dos usuários e dos demais cidadãos.

O Decreto nº 2.202, de 30 de novembro de 1998, regulamenta o Código de Edificações e estabelece critérios de fiscalização, bem como procedimentos administrativos, multas e sanções aos infratores das disposições contidas na Lei nº 5.062/75.

O principal objetivo das normas citadas é a propriedade urbana imobiliária, tanto sobre edificações quanto sobre o Uso do Solo. As Legislações acima visam, principalmente, garantir que a propriedade imobiliária urbana cumpra sua função social e que venha a ser utilizada para a realização dos interesses coletivos. Atualmente encontra-se em tramitação na Câmara Municipal de Goiânia o Projeto de Lei de revisão do Plano Diretor de 1992, cujo objetivo é a elaboração de novas diretrizes, instrumentos urbanísticos e projetos em consonância com a Lei Federal nº 10.257/01, denominada "Estatuto da Cidade".

Regulamentação Ambiental

Licenças e Autorizações Ambientais

A política nacional do meio ambiente determina que a instalação de empreendimentos que de qualquer forma causem degradação do meio ambiente está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto para as fases de instalação inicial do empreendimento, quanto para as ampliações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente.

Para os empreendimentos de impacto ambiental regional ou realizados em áreas de interesse ou domínio da União, a competência para licenciar é atribuída ao IBAMA. Nos demais casos, a competência é dos órgãos ambientais estaduais. O processo de licenciamento ambiental segue, basicamente, três estágios subseqüentes: licença prévia, licença de instalação e licença de operação.

No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental que foram instalados a partir de julho de 2000, a legislação ambiental impõe, a título de compensação ambiental, a destinação de pelo menos 0,5% do custo total previsto para a implantação do empreendimento para a implantação e manutenção de uma Unidade de conservação.

Quando obrigatória, a ausência de licença ambiental, independentemente de a atividade estar ou não causando danos efetivos ao meio ambiente, consiste em crime ambiental, além de sujeitar o infrator a penalidades administrativas, tais como multas de até R$10 milhões e a interdição da atividade de construção do empreendimento cuja licença não foi obtida.

As demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação dessas licenças, assim como a eventual impossibilidade de atendermos às exigências estabelecidas por órgãos ambientais no curso do processo de licenciamento ambiental, poderão prejudicar, ou mesmo impedir, conforme o caso, a instalação e a manutenção desses empreendimentos.

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente acarreta a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação. Quando não sumariamente proibidas por lei, a realização de tais atividades em áreas especialmente protegidas ou mesmo o corte ou a poda de árvores isoladas que estão sujeitas a resguardo legal específico, dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais competentes. Para emitir tais autorizações, os órgãos ambientais competentes poderão exigir o plantio de novas árvores e até mesmo a aquisição de áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas. Intervenções não autorizadas nessas áreas ou o corte ou poda de árvores protegidas caracterizam infração e crime ambiental, sujeitando o responsável a sanções administrativas e penais, além da obrigação de recuperar o ambiente degradado.

Resíduos Sólidos

A legislação ambiental brasileira estabelece regras para a disposição adequada de resíduos, incluindo aqueles oriundos da construção civil. A disposição inadequada dos resíduos que venha a causar dano sujeita o infrator às penalidades mencionadas no subitem "Responsabilização Ambiental", neste item, nesta seção, deste Prospecto.

Áreas Contaminadas

Os órgãos ambientais, especialmente a Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo e a Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental – CETESB, ligada à referida secretaria, têm adotado posturas cada vez mais severas em relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas. O não cumprimento das diretrizes estabelecidas pelos órgãos ambientais e de saúde para a realização de estudos e análises em áreas suspeitas de contaminação ou a exposição de pessoas a riscos de intoxicação nesses locais poderá sujeitar o responsável pela construção de empreendimentos imobiliários nessas áreas a sanções penais e administrativas.

Além disso, o proprietário de imóvel localizado em área contaminada poderá ser obrigado a arcar com o custo da descontaminação do local, ainda que não seja ele o causador da contaminação.

Como decorrência da necessidade de atendimento da legislação ambiental, a Companhia, ao adquirir terrenos onde pretende desenvolver seus empreendimentos, considera todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, com ênfase para a eventual existência de mananciais, árvores, vegetação e a localização destes terrenos quanto às características de área de preservação. Portanto, antes mesmo da aquisição de terrenos, a Companhia analisa devidamente os aspectos ambientais possivelmente relacionados ao empreendimento objetivado.

Posteriormente, no momento da aprovação dos projetos de seus empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos ambientais já se encontram devidamente considerados.

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. As sanções que podem nos ser impostas pela prática de eventuais crimes e infrações ambientais incluem, dentre outras:

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

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 nos empreendimentos da Companhia, incluindo, por exemplo, a supressão de vegetação e a realização de terraplanagens, não 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.

Corretagem Imobiliária

A corretagem de imóveis é regulamentada pela Lei nº 6.530/78, que determina que os corretores de imóveis devem ser inscritos no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis responsável pela sua região de atuação. O Conselho Federal dos Corretores de Imóveis e os Conselhos Regionais dos Corretores de Imóveis são responsáveis pela elaboração de normas e pela fiscalização das atividades dos corretores de imóveis.

Adicionalmente, cada Conselho Regional dos Corretores de Imóveis é responsável por determinar a comissão que um corretor pode cobrar dentro de sua respectiva região. Os corretores não podem cobrar comissões superiores àquelas previamente estabelecidas. Em 2002, as comissões para a região metropolitana de São Paulo foram fixadas entre 4% e 6%.

NOSSAS ATIVIDADES

Visão Geral

De acordo com o último *ranking* publicado pela EMBRAESP em 2005, somos a terceira maior incorporadora e a quarta maior construtora da região metropolitana de São Paulo. Nosso foco é voltado para empreendimentos residenciais para o Público de Média Renda e o Público de Média-Alta Renda e para empreendimentos comerciais. Em 2006, lançamos empreendimentos com VGV total de R$744,4 milhões, o que contribuiu para que apresentássemos um crescimento médio anual de 103,3% nos últimos dois anos, em termos de VGV total lançado. Considerando-se apenas nossa participação nesses lançamentos, nosso crescimento médio anual para o mesmo período foi de 233,3%. Acreditamos que esse crescimento é produto de uma gestão fundamentada nas melhores práticas, na nossa estratégia diferenciada de comercialização, bem como no nosso foco nos resultados operacional e financeiro, no conceito arquitetônico dos nossos empreendimentos e na superação das expectativas dos nossos clientes.

Construímos uma gestão baseada em métodos modernos e transparentes de administração, rígidos controles gerenciais e financeiros e práticas diferenciadas de governança corporativa, reforçada por nossas bem-sucedidas parcerias com importantes *players* do mercado imobiliário internacional. Desenvolvemos 13 empreendimentos residenciais, totalizando R$562,1 milhões em VGV lançado, em parceria com a Paladin Realty Partners, reconhecida gestora norte-americana de investimentos imobiliários, com investimentos relevantes nos Estados Unidos e na América Latina. Somos também o principal parceiro da Tishman Speyer, referência mundial no setor, nos seus empreendimentos residenciais lançados no Brasil. Nos últimos três anos, lançamos, em conjunto com a Tishman Speyer, empreendimentos com VGV total de R$496,6 milhões. Em 2006, o Spinnaker Capital, fundo de investimentos baseado em Londres, com aproximadamente US$5,2 bilhões em ativos administrados, adquiriu uma participação de 39,75% no nosso capital social.

Nossa estratégia prioriza a maximização da velocidade de incorporação e venda das unidades. Dos empreendimentos que lançamos desde 2004, vendemos, em média, 55,5% das unidades nos primeiros seis meses do lançamento. Acreditamos que essa alta velocidade de vendas é resultado do reconhecimento da nossa marca e da concepção arquitetônica inovadora e da atrativa relação custo-benefício de nossos produtos. Outro fator que contribui para a nossa alta velocidade de vendas é a estratégia de concentrar a comercialização dos nossos empreendimentos na Lopes, maior empresa de intermediação e consultoria de lançamentos imobiliários do País. Acreditamos que nossa primeira colocação em vendas de unidades no último *ranking* divulgado pela Lopes, relativo a 2005, é um indicador do acerto de nossa estratégia comercial, bem como da fidelização de sua força de vendas conosco.

Nossa estrutura verticalizada, atuando em todas as etapas do desenvolvimento de nossos empreendimentos, desde a prospecção do terreno e a incorporação imobiliária até a construção do empreendimento e financiamento ao cliente, nos confere um amplo controle de qualidade dos nossos processos e produtos e a otimização de nossas margens.

Em 2006, iniciamos nossa expansão geográfica, com o lançamento de um empreendimento residencial na cidade do Rio de Janeiro e a aquisição de terrenos nessa cidade e em Goiânia, em parceria com empresas locais. A rápida evolução de nossas atividades no Rio de Janeiro nos levou a estabelecer uma filial nessa cidade. Mais recentemente, em fevereiro de 2007, firmamos parceria com uma incorporadora sediada na cidade de Natal, para desenvolvimento de empreendimentos na região nordeste do Brasil.

Formamos uma equipe que se caracteriza pela busca constante de aprimoramento de seus produtos e resultados financeiros. Nossos valores, tais como o trabalho em equipe, a capacidade de execução, a disciplina, a humildade e a meritocracia, são fundamentais para a nossa identidade e performance. Apresentamos uma boa combinação de um acionista fundador, com participação societária relevante em nossa Companhia, ampla experiência e forte reputação no setor, e uma equipe profissionalizada, alinhada, por meio de remuneração variável, com os interesses dos acionistas. Essas características contribuem para a obtenção de resultados consistentes, alinhando o crescimento à correta atenção aos riscos inerentes às nossas atividades.

A tabela abaixo apresenta um resumo de determinadas informações financeiras e operacionais para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006:

	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de		
R$ milhares (exceto se apresentado de outra forma)	**2004**	**2005**	**2006**
Dados Financeiros			
Receita Operacional Bruta	52.452	78.921	215.405
Receita Operacional Líquida	50.892	73.904	205.450
Lucro Bruto	16.405	25.815	74.547
Margem Bruta[1]	32,2%	34,9%	36,3%
EBITDA[2]	8.033	12.030	33.156
Margem de EBITDA[3]	15,8%	16,3%	16,1%
Lucro Líquido Antes da Participação de Minoritários	3.898	3.568	28.276
Margem Líquida Antes da Participação de Minoritários[4]	7,7%	4,8%	13,8%
Dívida Líquida[5]	17.911	24.173	66.793
Lançamentos			
Número de Empreendimentos Lançados	3	8	11
VGV (100%)[6][7]	180.188	533.072	744.436
VGV (% Companhia)[7]	47.153	234.426	523.897
Número de Unidades Lançadas[6][7]	348	1.038	1.485
Área Útil de Unidades Lançadas (100% – em m²)[6][7]	58.285	154.626	232.637
Preço Médio de Lançamento (em R$/m²)[6][7]	3.092	3.447	3.200
Vendas			
Vendas Contratadas (100%)[6][7]	172.460	283.621	541.527
Vendas Contratadas (% Companhia)[7]	75.370	145.412	287.625
Área Útil de Unidades Vendidas (100% – em m²)[6][7]	62.751	94.985	169.905
Número de Unidades Vendidas[6][7]	578	783	1.141

(1) Lucro Bruto dividido pela receita operacional líquida.

(2) O EBITDA é resultado líquido antes do IRPJ e da CSLL, acrescido de depreciação, amortização e despesas financeiras líquidas. O EBITDA não é uma medida adotada de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como um substituto para o lucro líquido, como indicador do seu desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa, nem tampouco como indicador de liquidez. Considerando que o EBITDA não possui significado padronizado, a definição de EBITDA da Companhia pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas. Veja a reconciliação entre o lucro antes de IRPJ e CSLL e o EBITDA na seção "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e os Resultados Operacionais – EBITDA" deste Prospecto para maiores informações.

(3) EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

(4) Lucro líquido antes da participação de minoritários dividido pela receita operacional líquida.

(5) Somatório de empréstimos, financiamentos e debêntures subtraídos dos saldos de disponibilidades.

(6) Incluindo a participação de sócios nas SPEs controladas em conjunto.

(7) Desprezadas as unidades objeto de permuta.

Nossa Estratégia

Acreditamos que a implementação das nossas principais estratégias relacionadas abaixo potencializará o nosso crescimento, ampliando a nossa participação de mercado e consolidando nossa posição entre as maiores incorporadoras e construtoras do Brasil.

Maximizar a velocidade de incorporação, de lançamento e de vendas. Acreditamos que nosso crescimento é alicerçado na nossa capacidade de acelerar o ciclo de incorporação, de lançamento e de vendas de empreendimentos. Em 2006, 77% do nosso VGV lançado foi contratado, desenvolvido e incorporado no mesmo exercício. Pretendemos realizar a incorporação de nossos empreendimentos no menor prazo possível, empregando agilidade na prospecção de novos terrenos, eficiência na estruturação dos nossos produtos e alta velocidade na comercialização de unidades. Para tanto, prospectamos terrenos que possibilitem um rápido lançamento, diminuindo o período de aprovação governamental e o desenvolvimento do produto. Nosso atual *landbank* reflete essa estratégia, na medida em que é formado, em sua maioria, por terrenos que darão origem a empreendimentos cujos lançamentos estão previstos para o ano de 2007. Acreditamos que tal postura reduz os riscos relativos a reversões de tendências mercadológicas, possibilitando a comercialização de empreendimentos alinhados com a demanda corrente de mercado.

Incrementar a oferta de empreendimentos voltados ao Público Emergente. Pretendemos expandir nossa atuação no desenvolvimento de empreendimentos voltados ao Público Emergente. Acreditamos que produtos voltados ao Público Emergente representam atualmente, e continuarão a representar nos próximos anos, um grande potencial de crescimento do setor imobiliário. Esse público busca imóveis a preços acessíveis, com diferencial arquitetônico e soluções práticas e econômicas de entretenimento, lazer e segurança. Para tanto, dispomos de equipe especializada e estrutura técnica e operacional que nos permitem projetar e desenvolver empreendimentos adequados à demanda desse segmento. Acreditamos que a atuação nesse segmento reforça nosso crescimento, complementando nosso foco no Público de Média Renda e no Público de Média-Alta Renda.

Consolidar e expandir a diversificação geográfica. Em 2006, fizemos nossa primeira incursão fora do Estado de São Paulo, por meio do lançamento de um empreendimento residencial na cidade do Rio de Janeiro, em parceria com um experiente incorporador local. A rápida evolução de nossas atividades no Rio de Janeiro nos levou a estabelecer uma filial nessa cidade, com o objetivo de ampliar nossa participação nesse mercado, onde adquirimos três novos terrenos em 2006. Também em 2006, adquirimos três terrenos na cidade de Goiânia, em parceria com um incorporador local, dois dos quais já foram lançados em janeiro de 2007, e o terceiro pretendemos comercializar ainda no decorrer de 2007. Acreditamos que existam outras regiões no Brasil com elevado potencial de demanda imobiliária, tais como determinadas cidades do Estado do Rio de Janeiro e algumas cidades das regiões Sul, Centro-Oeste e Nordeste do Brasil. Em fevereiro de 2007, firmamos parceria com uma incorporadora sediada na cidade de Natal, para o desenvolvimento de empreendimentos ainda neste ano na região Nordeste. Pretendemos expandir nossa atuação para outras regiões do País, conforme o potencial e os resultados dos empreendimentos. Visamos atuar, geralmente, por meio de parcerias com empresas locais que agreguem conhecimento de mercado, agilidade e eficiência na estruturação e desenvolvimento de nossos empreendimentos.

Expandir a prestação de serviços de construção para terceiros. Realizamos a construção de todos os empreendimentos que incorporamos. Possuímos um rigoroso monitoramento mensal de custos e um sistema de qualidade eficiente, que acreditamos fazer da nossa atividade de construção uma das mais competitivas do mercado. Trabalhamos em parceria com nossos fornecedores e prestadores de serviços, utilizando métodos de planejamento modernos que garantem prazos e minimizam perdas e desperdício de materiais. Acreditamos que o nosso domínio de técnicas e custos de construção, provenientes da experiência na execução de nossos empreendimentos, nos habilita a prestar serviços de construção a terceiros com qualidade e preços competitivos em relação a outros incorporadores. A prestação de serviços de construção a terceiros nos possibilita gerar ganhos adicionais de escala e estreitar nosso relacionamento com nossos fornecedores, além de constituir uma fonte alternativa de receitas e consolidar a nossa posição entre as quatro maiores construtoras da região metropolitana de São Paulo. Pretendemos promover os nossos serviços de construção junto aos incorporadores na cidade de São Paulo, bem como junto a outros incorporadores de outros segmentos e regiões. As vantagens dessa estratégia incluem o aumento de nosso poder de negociação com nossos fornecedores e balizamento contínuo dos nossos preços de contrução *vis-à-vis* os praticados por nossa concorrência além de criar uma fonte incremental de receitas.

Viabilizar o acesso dos nossos clientes a fontes de financiamento, sem comprometer nossa sólida situação financeira. Um importante fator para a aceleração das vendas de nossos empreendimentos é o volume e o prazo de financiamento oferecido aos compradores de nossos imóveis. Por esse motivo, buscamos oferecer aos nossos clientes acesso às melhores alternativas disponíveis no mercado, atuando de forma pró-ativa junto às instituições de crédito e no mercado de desconto de recebíveis, para estruturar financiamentos em condições cada vez mais atrativas, seja em prazo, custo ou volume, sem, contudo, abrir mão de nossa sólida situação financeira.

Fortalecer a marca "even". Acreditamos que construímos uma marca sólida que é reconhecida como sinônimo de credibilidade, inovação e qualidade em empreendimentos imobiliários. Pretendemos intensificar nossas campanhas de *marketing* e divulgação de nossa marca, mediante a adoção de ações criativas e ousadas, tanto no âmbito institucional, quanto junto ao nosso público consumidor e demais parceiros e fornecedores. Acreditamos que uma marca forte é fundamental para maximizar as vendas antes da conclusão da construção, o que incrementa nossos resultados financeiros e reduz nossos riscos.

Nossos Pontos Fortes

Nossos principais pontos fortes são:

Estratégia comercial diferenciada. Desenvolvemos uma estratégia comercial diferenciada, pautada na velocidade e eficiência na concretização das vendas das unidades dos nossos empreendimentos. Os principais componentes dessa estratégia são (i) a concentração das vendas de todas as nossas unidades em uma única imobiliária externa (Lopes), (ii) a realização de investimentos significativos na divulgação intensiva de nossa marca e de nossos empreendimentos em diversas mídias e (iii) a implementação de preços competitivos. Acreditamos que a terceirização de todas as nossas vendas para uma única imobiliária, a Lopes, cria uma forte parceria com a sua equipe de vendas, deixando-a altamente comprometida com a comercialização de nossos empreendimentos. Acreditamos, ainda, que, por meio dessa parceria exclusiva, somos capazes de motivar seus melhores profissionais e mantê-los altamente fidelizados, já que não enfrentam concorrência de outras imobiliárias ou de equipe interna de vendas, sendo beneficiados integralmente com nossas diversas ações de *marketing*, que incluem bonificações e premiações. Acreditamos que o fato de atingirmos a primeira colocação nas vendas de unidades da Lopes, de acordo com o último *ranking* divulgado pela empresa, relativo a 2005, demonstra o acerto de nossa estratégia. Também adotamos uma política de comunicação de marca e produto diferenciada, aliando a veiculação em diversas mídias à realização de ações promocionais diretas. Com essas medidas, buscamos atrair o maior número de potenciais clientes aos nossos *stands* de vendas, bem como concretizar a venda de unidades a esses clientes durante a visitação. Por fim, acreditamos que nossos preços competitivos decorrem da nossa *expertise* na aquisição de terrenos, no cuidado na concepção do produto e na gestão de custos de nossas obras.

Estrutura operacional eficiente e adequada ao nosso crescimento. Possuímos uma estrutura organizacional com modernos sistemas de gestão. Acreditamos que nossa estrutura garante maior eficiência às nossas operações por manter um custo fixo controlado e abaixo da média dos custos da concorrência, além de resultar em efetivo ganho de produtividade. Além disso, em 2006, passamos a adotar o ERP da SAP, sistema de gerenciamento que possibilitou a integração dos nossos diversos departamentos e automatização do armazenamento de todas as informações relativas aos nossos negócios. Acreditamos que fomos uma das primeiras empresas de construção e incorporação no Brasil a ter o R/3 da SAP funcional na maior parte das áreas de negócio. Acreditamos que nossa estrutura atual, assim como nossos sistemas de tecnologia da informação suportarão os nossos planos de expansão, tanto em volume de lançamentos quanto em diversificação geográfica. Adicionalmente, com o objetivo de alinharmos os interesses de nossa equipe aos de nossos acionistas, parte da remuneração de nossa equipe está atrelada a metas individuais e da Companhia. Acreditamos que essa política de remuneração contribui para a atração, a formação e a retenção de uma equipe motivada e coesa, além de nos permitir manter nosso custo fixo controlado.

Sólidas parcerias com importantes *players* internacionais. Acreditamos que nossa capacidade de atrair parceiros internacionais decorre da nossa cultura de gestão diferenciada, baseada em métodos modernos e transparentes de administração e rígidos controles gerenciais, bem como do alinhamento dos interesses dos nossos acionistas com os da nossa administração. Desenvolvemos 13 empreendimentos residenciais, totalizando R$562,1 milhões em VGV lançado, em parceria com a Paladin Realty Partners. Somos também o principal parceiro da Tishman Speyer em seus empreendimentos residenciais no Brasil. Nos últimos três anos, lançamos em conjunto com a Tishman Speyer empreendimentos com VGV total de R$496,6 milhões. Em 2006, o Spinnaker Capital, adquiriu uma participação de 39,75% no nosso capital social.

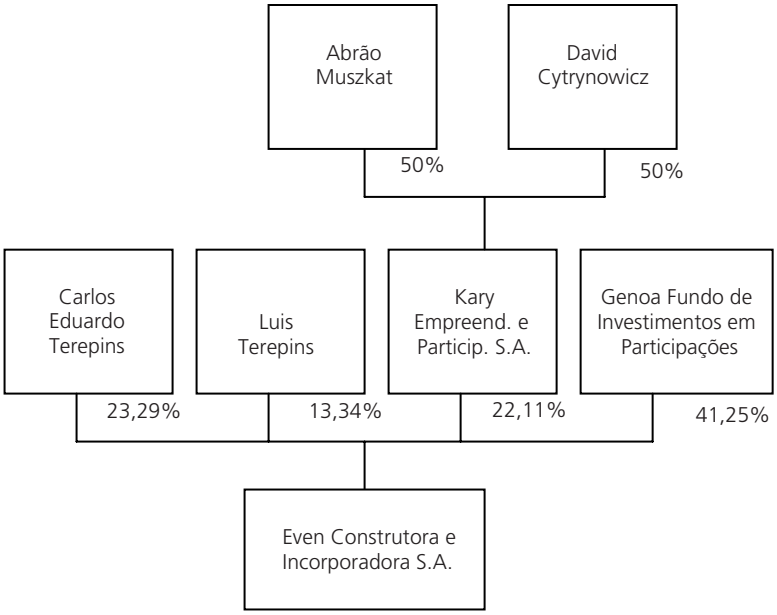
Flexibilidade e agilidade no desenvolvimento de produtos. A nossa capacidade de desenvolver empreendimentos para públicos de diferentes segmentos de renda, bem como nossa experiência em desenvolver os mais diversificados empreendimentos imobiliários, aumentam nossas alternativas de negócios e possibilitam que nos adaptemos mais rápida e eficientemente a mudanças no mercado imobiliário, sem comprometer a nossa competitividade. Nosso foco de atuação é o desenvolvimento de empreendimentos residenciais para o Público de Média Renda e o Público de Média-Alta Renda, ao mesmo tempo em que desenvolvemos empreendimentos voltados ao Público Emergente e, em menor escala, para o Público de Alta Renda. Ainda que nos últimos anos nossa atuação tenha sido preponderantemente em empreendimentos residenciais, ao longo de nossa história, já desenvolvemos e construímos empreendimentos para os segmentos comercial, hoteleiro e de *shopping centers*. Além disso, acreditamos que, por meio da atuação da nossa área de inteligência de mercado, conseguimos antecipar o fluxo migratório das regiões centrais e mais valorizadas da cidade de São Paulo para ruas e bairros adjacentes, que possibilitam a aquisição mais econômica de terrenos e a obtenção de oferta a um preço final mais competitivo e melhoram a relação entre custo e beneficio para nossos clientes, aumentando assim a velocidade de nossas vendas.

Personalização e qualidade de produtos. Acreditamos ser reconhecidos como uma referência em serviços de personalização de nossas unidades comercializadas, o que atrai novos clientes, aumenta nossa velocidade de vendas e contribui para os nossos resultados. Disponibilizamos aos nossos clientes um serviço de personalização de unidades, o "exclus**even**", que foi adotado por 76,4% dos nossos clientes em nossas unidades vendidas desde abril de 2004, com atendimento já encerrado até a data deste Prospecto. Temos uma equipe qualificada de arquitetos, que oferece ao cliente diversas opções de acabamento, de disposição dos ambientes, entre outros serviços, visando proporcionar ao cliente, já no recebimento das chaves, unidades residenciais prontas para morar e com as características particulares escolhidas por cada cliente. Além disso, acreditamos que a qualidade, modernidade e funcionalidade dos nossos empreendimentos têm fortalecido a nossa marca e consolidado a nossa credibilidade no mercado imobiliário. Utilizamos em nossos empreendimentos materiais e produtos com a mais avançada tecnologia disponível no mercado. Além disso, procuramos contratar os melhores arquitetos e projetistas do mercado de incorporação imobiliária, estipulando como meta a inovação em produtos, formas e segmentos, com o objetivo de desenvolver uma arquitetura contemporânea, em linha com as melhores práticas adotadas.

Verticalização. Acreditamos que nossa atuação em todas as etapas dos nossos negócios nos permite controlar e manter, com eficiência, a qualidade em todos os nossos empreendimentos, agregando valor à nossa marca e contribuindo para a obtenção de melhores resultados econômicos. Atuamos em todas as etapas do desenvolvimento dos nossos empreendimentos, com equipes especialmente treinadas em cada uma dessas etapas, dentre as quais a prospecção do terreno, a incorporação imobiliária, a elaboração e aprovação do projeto junto aos órgãos competentes, a construção do empreendimento, o atendimento ao cliente e a prestação de serviço de manutenção preventiva e corretiva das unidades.

Estrutura Societária

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



Para maiores informações sobre a nossa estrutura societária e nossos acionistas, vide seção "Principais Acionistas" deste Prospecto.

Investimentos Relevantes e Desinvestimentos

Considerando as peculiaridades das atividades de incorporação, não realizamos investimentos relevantes em ativos imobilizados. No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, investimos aproximadamente R$4.042 mil em ERP, computadores e móveis de escritório.

Adicionalmente, como parte do nosso modelo de negócios, investimos em SPEs, constituídas com o propósito específico de desenvolver projetos de incorporação imobiliária e construção de empreendimentos. Além disso, atuamos em conjunto com diversos parceiros no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, também sob a forma de SPEs. Os investimentos em nossas Controladas e Coligadas totalizaram (incluindo ágio) aproximadamente R$23.615 mil, R$39.226 mil e R$89.277 mil, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006, respectivamente.

Não foram realizados desinvestimentos relevantes nos últimos três exercícios sociais.

Subsidiárias

Desenvolvemos nossas atividades de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários diretamente ou por meio de SPEs, as quais são utilizadas como mecanismos para maximizar as nossas atividades e resultados e a transferência de nossos negócios.

As sociedades constituídas como SPEs têm como objetivo facilitar a contratação de empréstimos, visto que possibilitam a segregação do patrimônio das SPEs do patrimônio da Companhia, minimizando os riscos para o financiador. Além disso, apresentam-se como um mecanismo mais eficiente para a realização de parcerias, restando clara a participação de cada parceiro no empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2006, possuíamos 29 controladas integrais e nove controladas sob o regime de controle compartilhado, todas constituídas e sediadas no Brasil. As controladas e coligadas em operação têm atuação exclusiva no setor imobiliário, estando vinculadas a empreendimentos imobiliários específicos.

Segue abaixo quadro demonstrativo das Subsidiárias e SPEs em operação nas quais mantínhamos participação em 31 de dezembro de 2006, bem como os empreendimentos aos quais estão relacionadas e nossa respectiva participação societária na mesma data:

Subsidiárias	Empreendimento	Participação Direta ou Indireta da Companhia (%)	Parceiro
Sociedades Controladas (consolidadas de forma integral)			
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Reserva Granja Julieta	100,0%[1]	Tishman Speyer
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Eiras Garcia	100,0%	n/a
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Boulevard São Francisco	100,0%	n/a
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A..	Campo Belíssimo	70,5%	Paladin Tricity Investors, JCR
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Campo Belo I	100,0%	n/a
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Concetto	100,0%	n/a
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	n/a	100,0%	n/a
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Especiale	100,0%	n/a
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Club Park Santo Amaro	100,0%	n/a
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Corporate Nações; Office Nações	100,0%	n/a
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Iluminatto	100,0%	n/a
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Inspiratto	100,0%	n/a
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vida Viva Vila Maria	100,0%	n/a
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vida Viva Butantã	100,0%	n/a
Lynx Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Praia Barra	100,0%	n/a
Mozodiel do Campo Ltda.	Verte	100,0%	n/a
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Ibirapuera	100,0%	n/a
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Planalto Paulista	100,0%	n/a
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	High Campo Belo	100,0%	n/a
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Breeze Santana	100,0%	n/a
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plaza Mayor	75,0%	Quality Building
Sociedade em conta de participação – Even Construterpins	The View	64,3%[2]	JCR
Sociedade em conta de participação – Even MDR	Horizons	66,7%[3]	Seisa Mester
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Plaza Mayor Ipiranga	100,0%	n/a

Subsidiárias	Empreendimento	Participação Direta ou Indireta da Companhia (%)	Parceiro
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vida Viva Mooca	100,0%	n/a
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	Vida Viva Santa Cruz	100,0%	n/a
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vida Viva Tatuapé	100,0%	n/a
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Wingfield	100,0%	n/a
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Vida Viva Freguesia	100,0%	n/a
Sociedades Controladas sob Controle Comum (consolidadas de forma proporcional)			
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	Reserva do Bosque	50,0%	W3
City Projects Empreendimentos Ltda.	Morumbi Trend, Horto do Ypê, Signum, Icon, Azuli, Personale, Breeze, Vitá	50,0%	Amazon Simon
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	Eco Life Cidade Universitária	40,0%	PDG Realty
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Le Parc	50,0%	Campos Construtora
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Tendence	50,0%	Campos Construtora
Parqueven Empreendimentos Ltda.	The Gift	50,0%	Quality Building
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	n/a	50,0%	Paladin Tricity Investors
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	Window	49,9%	HG Realty

(1) A participação efetiva no empreendimento é de 15% por co-incorporação.
(2) A participação efetiva no empreendimento é de 45%.
(3) A participação efetiva no empreendimento é de 50%.

Vendas

Concentramos a venda das nossas unidades exclusivamente na Lopes, empresa responsável pelo lançamento e comercialização de todos os nossos empreendimentos. Optamos por essa relação de parceria exclusiva com a Lopes em virtude da grande capilaridade e amplitude da sua força de vendas e da ampla experiência e conhecimento do mercado imobiliário por seus profissionais. Além disso, acreditamos que a Lopes possui capacidade de aumentar rapidamente sua estrutura de vendas, o que nos garante segurança e eficiência na exclusividade dos serviços de vendas prestados pela Lopes, em caso de expansão do mercado imobiliário e o conseqüente aumento de demanda por corretores. Segundo dados da própria empresa, em 31 de dezembro de 2006, a Lopes contava com aproximadamente 1.200 corretores autônomos, a maior equipe de vendas do mercado imobiliário no Brasil, o que lhe confere a posição de liderança no mercado de intermediação imobiliária.

Acreditamos que a terceirização de todas as nossas vendas para uma única imobiliária, a Lopes, resulta na criação de um forte vínculo de parceria com a sua equipe de vendas, altamente comprometida com as vendas de nossos empreendimentos. Acreditamos, ainda, que, por meio dessa parceria exclusiva, somos capazes de motivar seus melhores profissionais e mantê-los altamente fidelizados, já que não enfrentam concorrência de outras imobiliárias ou de equipe própria de vendas, sendo beneficiados integralmente com nossas diversas ações de *marketing*, que incluem bonificações e premiações. Devido a essa bem-sucedida estratégia, atingimos a primeira colocação no último *ranking* de vendas da Lopes, divulgado pela própria empresa em 2005.

Ranking	**Cliente-Incorporador**	**Participação no VGV da Lopes[(1)(3)](%)**	**Participação no VGV dos Clientes-Incorporadores[(2)(3)]**
1.	Even	11,4	100,0%
2.	Tecnisa	7,1	100,0%
3.	Gafisa	6,3	46,0%
4.	Company	4,2	41,8%
5.	Kallas	4,1	79,6%
6.	Tishman Speyer	3,9	59,2%
7.	Helbor	3,7	86,6%
8.	Rossi	3,5	71,0%
9.	Cyrela	3,4	13,5%
10.	Lindencorp	3,3	100,0%
11.	Ez Tec	2,6	100,0%
12.	Tricury	2,5	37,6%
13.	Canário	2,5	100,0%
14.	Sispar	2,5	100,0%
15.	Patrimônio	2,2	100,0%

Fonte: Lopes

(1) Representa o valor geral de vendas de cada cliente-incorporador como um percentual do valor geral de vendas da Lopes em 2005.

(2) Representa a porcentagem do valor geral de vendas de cada cliente-incorporador comercializado pela Lopes em 2005.

(3) Resultado obtido pela Lopes com base em pesquisa divulgada pela EMBRAESP, relativa ao ano de 2005. A EMBRAESP tem critérios próprios para apuração da participação no valor geral de vendas, não computando a participação de vendas realizadas pelas próprias incorporadoras, diretamente ou por meio de suas empresas de vendas.

Adicionalmente, contamos com uma equipe própria de monitoramento de vendas, que monitora as atividades dos corretores independentes, com o objetivo de assegurar seu desempenho. Essa mesma equipe é responsável por coletar informações a respeito das necessidades e preferências dos clientes potenciais, a fim de contribuir com as atividades relacionadas à aquisição de terrenos e à elaboração de projetos.

Iniciamos nossos esforços de venda simultaneamente ao processo de lançamento do empreendimento. Normalmente, é instalado um *show room* de vendas no local onde será construído o empreendimento ou em suas proximidades, incluindo a montagem de um apartamento modelo, com acabamento nos interiores, equipado com eletrodomésticos e mobiliado. O *show room* conta com a nossa equipe comercial e com os corretores externos, que respondem perguntas e convidam os clientes a visitarem o apartamento modelo. Nossa equipe comercial e os corretores externos são treinados de acordo com o perfil do cliente-alvo do empreendimento, sempre visando à excelência no atendimento ao cliente, sendo que fornecemos informações sobre o projeto, o sistema "exclus**even**", o cronograma da obra, a garantia de manutenção preventiva e corretiva e as formas de financiamento para a aquisição do imóvel pelo cliente.

Acreditamos que esse treinamento é de grande importância nas vendas das unidades, porque forma uma equipe de vendas capaz de captar o cliente e com pleno conhecimento dos produtos e serviços que oferecemos. Temos o comprometimento de treinar, periodicamente, os profissionais de venda, que participam de cursos de técnicas de venda, conjuntura econômica e técnicas motivacionais. Outra grande vantagem no momento de venda é que afirmamos nosso compromisso com a entrega da obra no prazo estipulado e a utilização de materiais e produtos de alta qualidade e última geração. Utilizamos nossa reputação em qualidade, modernidade e profissionalismo para aumentar a velocidade das vendas, o que tem demonstrado sucesso na implementação de nossa estratégia de vendas, sendo que, dos empreendimentos que lançamos desde 2004, vendemos, em média, 55,5% das unidades nos primeiros seis meses do lançamento.

A tabela abaixo apresenta a venda de unidades por meses após os lançamentos dos nossos empreendimentos desenvolvidos desde 2004, agrupados por meses de lançamento e ponderados pelo VGV.

Mês	Qt. de Lançamentos	Qt. de Unidades	VGV	Meses após Lançamento											
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
abr-04	1	45	22.417	11,1%	4,4%	2,2%	6,7%	2,2%	2,2%	4,4%	2,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ago-04	1	178	122.587	35,4%	4,5%	2,8%	5,1%	2,2%	0,0%	1,1%	2,2%	5,6%	3,9%	1,1%	0,6%
dez-04	1	122	35.184	28,7%	7,4%	4,9%	1,6%	4,9%	3,3%	1,6%	1,6%	1,6%	0,8%	3,3%	1,6%
mar-05	1	128	51.124	9,4%	5,5%	7,8%	5,5%	1,6%	0,0%	2,3%	1,6%	3,1%	2,3%	0,0%	2,3%
jun-05	1	82	74.390	11,0%	4,9%	1,2%	6,1%	3,7%	1,2%	3,7%	0,0%	2,4%	2,4%	1,2%	2,4%
jul-05	1	72	34.823	27,8%	15,3%	6,9%	5,6%	1,4%	2,8%	2,8%	9,7%	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%
out-05	1	56	47.648	41,1%	7,1%	5,4%	3,6%	3,6%	5,4%	3,6%	1,8%	0,0%	0,0%	1,8%	1,8%
nov-05	2	364	84.394	28,9%	8,0%	9,8%	9,2%	9,6%	6,9%	6,7%	2,8%	2,2%	1,3%	2,2%	0,9%
dez-05	2	336	240.693	35,2%	8,3%	7,1%	5,0%	0,7%	2,7%	0,7%	0,0%	2,3%	0,8%	4,1%	4,2%
jun-06	2	184	61.402	46,8%	4,4%	5,4%	1,1%	2,7%	2,2%	1,6%					
jul-06	1	66	33.778	57,6%	4,5%	9,1%	6,1%	0,0%	0,0%						
set-06	1	220	164.225	52,7%	8,2%	5,9%	1,4%	0,5%							
out-06	1	62	114.869	45,2%	6,5%	0,0%	1,6%								
dez-06	6	953	370.162	25,5%	10,1%										
		% Médio de Vendas no Mês		33,5%	7,8%	5,3%	4,2%	2,4%	2,5%	2,3%	1,6%	2,7%	1,7%	2,4%	2,4%
		% Médio Acumulado		33,5%	41,3%	46,5%	50,7%	53,1%	55,5%	57,8%	59,4%	62,1%	63,8%	66,2%	68,6%

Nossa equipe de *marketing* também desenvolve materiais publicitários para a divulgação dos empreendimentos por meio de jornais, mala direta e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas com eficiente linguagem mercadológica de modo a atrair o seu público-alvo. Em 2006, fomos a maior anunciante do setor imobiliário no jornal "O Estado de S. Paulo". Outros importantes veículos utilizados para nossa divulgação e comercialização de nossos empreendimentos foram as centrais de *telemarketing* e nossa página na *Internet*. Em 31 de dezembro de 2006, possuíamos 345 mil usuários ativos na nossa página na *Internet*, sendo 109 mil pessoas cadastradas em nosso banco de dados, além de *mailings* adquiridos e visitação a plantões. Investimos pesadamente no nosso portal de vendas na *Internet*, que proporciona atendimento aos nossos clientes antes e depois da aquisição da unidade dos empreendimentos que lançamos.

Criamos uma publicação corporativa trimestral modelar denominada "Evenmag", que é distribuída aos nossos clientes e parceiros. A revista contém os empreendimentos por nós lançados, entrevistas, dicas de decoração e inovações de materiais e produtos que utilizamos na construção de nossos empreendimentos.

Conforme disposto na legislação brasileira, podemos estabelecer o prazo e as condições do direito de cancelar a incorporação de determinado empreendimento. De acordo com os nossos contratos de compra e venda de imóveis, se não conseguirmos vender em média 50% das unidades no prazo de 180 dias após o lançamento, podemos decidir cancelar o empreendimento. Nestes casos, normalmente consideramos alterar o projeto ou vender o terreno, mas, em qualquer uma dessas hipóteses, reembolsamos o valor eventualmente pago pelos clientes, corrigido monetariamente pela inflação, mas sem a incidência de juros nem o pagamento de multa ou indenização por perdas e danos. Até a data deste Prospecto, não tivemos nenhum empreendimento cancelado.

Atividades Imobiliárias

Os nossos negócios imobiliários incluem as atividades de incorporação e construção para venda de empreendimentos residenciais e comerciais.

A tabela abaixo apresenta os valores decorrentes de cada uma das nossas atividades imobiliárias, bem como o respectivo percentual de tais valores sobre a nossa receita operacional bruta nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006:

R$ milhares	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de					
	2004	**% Total**	**2005**	**% Total**	**2006**	**% Total**
Receita Operacional Bruta	**52.452**	**100,0%**	**78.921**	**100,0%**	**215.405**	**100,0%**
Receita de Incorporação e Venda de Imóveis.....	51.070	97,4%	74.124	93,9%	203.179	94,3%
Receita de Construção e Prestação de Serviços	1.382	2,6%	4.797	6,1%	12.226	5,7%

Incorporação Imobiliária de Empreendimentos Residenciais

Entre 1º de janeiro de 2003 e 31 de dezembro de 2006, realizamos um total de 27 lançamentos imobiliários (em 25 empreendimentos, sendo dois com duas fases), que representaram, em conjunto, 509.946 mil metros quadrados de área útil e um VGV de R$1,6 bilhão.

Nossa principal atividade é a incorporação de edifícios residenciais inovadores e de excelente qualidade voltados aos Públicos de Média Renda e de Média-Alta Renda. Devido à nossa flexibilidade no desenvolvimento de produtos, buscamos desenvolver, em menor escala, empreendimentos para o Público de Alta Renda. Além disso, pretendemos expandir nossa atuação no desenvolvimento de empreendimentos voltados ao Público Emergente. Vide seção "– Nossa Estratégia".

A tabela abaixo fornece informações detalhadas sobre as nossas incorporações no segmento residencial nos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2004, 2005 e 2006:

	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de		
	2004	**2005**	**2006**
Incorporações Lançadas	3	8	11
Área Útil (m^2)	58.285	154.626	232.637
Unidades[1]	348	1.038	1.485
Preço Médio de Lançamento (R$/$m^2$)	3.092	3.447	3.200

[1] Foram desprezadas as unidades objeto de permuta física.

Edifícios Residenciais Destinados ao Público de Média Renda e ao Público de Média-Alta Renda

Os empreendimentos destinados ao Público de Média Renda e ao Público de Média-Alta Renda representaram 50,3% do nosso VGV lançado entre 1º de janeiro de 2003 e 31 de dezembro de 2006, e incluem edifícios com unidades de três ou quatro quartos e com área privativa, em geral, de 90 a 180 m².

Empreendimento destinados para o Público de Média Renda são direcionados para famílias que procuram três ou quatro dormitórios com áreas variando de 85 a 130 m². Estão normalmente em regiões de novas migrações e em terrenos com grande potencial construtivo, proporcionando um grande número de unidades e baixo custo de condomínio com serviços que substituem dispêndios externos. Os valores das unidades variam de R$220 mil a R$390 mil no seu lançamento.

Já empreendimentos destinados para o Público de Média-Alta Renda são destinados a um cliente que busca localização privilegiada com complexas áreas de lazer. Os empreendimentos são decorados por arquitetos renomados, com baixo adensamento e qualidade urbanística e de segurança completa. São direcionados a famílias que procuram *upgrade* de área ou localização, com apartamentos variando de 135 a 200 m^2, geralmente em grandes condomínios. O preço do apartamento médio varia de R$390 mil a R$800 mil no seu lançamento.

A tabela abaixo apresenta os empreendimentos destinados ao Público de Média Renda e ao Público de Média-Alta Renda que lançamos entre os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2006:

Descrição do Empreendimento	Segmento	Lançamento	VGV (Em R$ milhares)	Participação Direta ou Indireta da Companhia (%)	Área Útil (em m²)	Nº. de Unidades	Unidades Vendidas (%)
Immaginare	Médio-alto	jan/03	10.087	100%	4.035	68	100,0%
Icon	Médio-alto	jun/03	32.834	50%	8.419	63	93,2%
Azuli	Médio	set/03	32.709	50%	12.051	96	90,6%
Horizons	Médio	out/03	73.988	50%	30.940	224	98,5%
Personale	Médio-alto	abr/04	22.417	50%	6.941	45	58,2%
Window	Médio-alto	dez/04	35.184	50%	11.027	125	94,6%
The View	Médio-alto	mar/05	51.124	45%	15.663	128	64,5%
Terra Vitris	Médio-alto	jul/05	34.823	100%	10.600	72	89,9%
Vitá	Médio	nov/05	57.392	50%	20.420	180	89,9%
Club Park Santana (1ª fase)	Médio	dez/05	55.926	100%	23.464	224	99,3%
Club Park Santana (2ª fase)	Médio	jun/06	23.469	50%	8.857	72	
Reserva do Bosque	Médio	jun/06	37.933	50%	16.527	112	43,8%
Wingfield	Médio-alto	jul/06	33.778	100%	9.362	66	76,1%
Inspiratto	Médio-alto	dez/06	44.584	100%	12.797	88	26,2%
Iluminatto	Médio-alto	dez/06	34.222	100%	9.780	54	79,2%
Plaza Mayor	Médio-alto	dez/06	174.751	75%	57.712	350	15,7%
Boulevard São Francisco	Médio	dez/06	64.073	100%	25.423	194	16,8%

Edifícios Residenciais Destinados ao Público de Alta Renda

Empreendimentos destinados ao Público de Alta Renda representaram 44,8% do nosso VGV lançado entre 1º de janeiro de 2003 e 31 de dezembro de 2006. São desenvolvidos em terrenos com uma ou poucas torres, um ou dois apartamentos por andar e baixo número de apartamentos. Normalmente são localizados em ruas calmas e arborizadas, e sempre em bairros consagrados. As unidades variam de 200 a 300 m², com preços de R$750 mil a R$1.300 mil no seu lançamento.

A tabela abaixo apresenta os empreendimentos destinados ao Público de Alta Renda que lançamos entre os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003 e 2006:

Descrição do Empreendimento	Segmento	Lançamento	VGV (Em R$ milhares)	Participação Direta ou Indireta da Companhia (%)	Área Útil (em m²)	Nº. de Unidades	Unidades Vendidas (%)
Signum	Alto	jan/03	21.040	50%	8.953	48	100,0%
Reserva Granja Julieta (1ª fase)	Alto	ago/04	122.587	15%	40.317	178	73,34%
Reserva Granja Julieta (2ª fase)	Alto	jun/05	74.390	15%	21.063	82	
Breeze	Alto	out/05	47.648	50%	13.526	56	78,9%
Duo	Alto Luxo	dez/05	184.767	25%	37.475	112	66,0%
Campo Belíssimo	Alto	set/06	164.225	70%	45.070	220	68,0%
Particolare	Alto Luxo	out/06	114.869	15%	25.390	62	59,3%

Edifícios Residenciais Destinados ao Público Emergente

Empreendimentos destinados ao Público Emergente representaram 4,9% do nosso VGV total lançado entre 2003 e 2006. Este produto é voltado para famílias e casais jovens em ascensão e que buscam seu primeiro imóvel ou *upgrade* para um apartamento melhor. Os imóveis devem ter preços acessíveis, ser bem localizados e possuir qualidade arquitetônica diferenciada. Esse público-alvo procura excelente relação custo-benefício, representado, principalmente, pela equação proporcionada pelo preço final do apartamento e seu condomínio. Os edifícios são normalmente desenvolvidos com apartamentos que iniciam em dois dormitórios, área útil que varia entre 50m² e 98m² e preço médio que varia entre R$100 mil e R$250 mil no seu lançamento.

A tabela abaixo apresenta os empreendimentos destinados ao Público Emergente que lançamos entre os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2003, 2004, 2005 e 2006:

Descrição do Empreendimento	Lançamento	VGV (Em R$ milhares)	Participação Direta ou Indireta da Companhia (%)	Área Útil (em m²)	Nº. de Unidades	Unidades Vendidas (%)
EcoLife Cidade Universitária	nov/05	27.002	40%	12.415	184	87,3%
Vida Viva Mooca	dez/06	27.519	100%	11.205	159	38,0%
Vida Viva Tatuapé	dez/06	25.013	100%	10.514	108	9,0%

Incorporação Imobiliária de Empreendimentos Comerciais

Devido à saturação do mercado de lajes comerciais verificada nos últimos anos, direcionamos nosso foco exclusivamente para empreendimentos residenciais. Contudo, em vista do recente aumento na demanda por esse tipo de produto, decorrente principalmente da melhora nas expectativas de mercado quanto aos indicadores macroeconômicos do País, pretendemos retomar nossos lançamentos de empreendimentos comerciais. Nosso *landbank* já reflete essa estratégia, sendo que 21,5% do VGV esperado para 2007 de nossos atuais terrenos são destinados a esse tipo de empreendimento, conforme se verifica da tabela abaixo.

			Áreas (em m²)						VGV Esperado (Em R$ milhares)	
Empreendimento	Localização	Participação[1]	Terreno	Útil	Data de Compra	Forma de Compra [2]	Previsão de Lanç.	Total Unid.	Total	Even
Corporate Nações	São Paulo	100%	7.048	24.552	dez-06	D	2007	25	147.312	147.312
Office Nações	São Paulo	100%	4.570	16.660	dez-06	D	2007	307	78.302	78.302
Riverside Plaza (Fase I)	São Paulo	50%	6.666	24.000	dez-05	D	2007	24	124.525	62.263
Jamel Cecilio (Comercial)	Goiás	50%	2.952	12.896	nov-06	P	2007	287	41.267	20.634
								Total	**391.406**	**308.510**

(1) Participação provável.
(2) D: Dinheiro, P: Permuta; D/P: Dinheiro e Permuta.

Velocidade de Incorporação

Em 2006, 77% do nosso VGV lançado foi contratado, desenvolvido e incorporado no mesmo exercício. Pretendemos realizar a incorporação de nossos empreendimentos no menor prazo possível, empregando agilidade na prospecção de novos terrenos, eficiência na estruturação dos nossos produtos e alta velocidade na comercialização de unidades. Para tanto, prospectamos terrenos que possibilitem um rápido lançamento, diminuindo o período de aprovação governamental e o desenvolvimento do produto. Acreditamos que tal estratégia reduz os riscos relativos a reversões de tendências mercadológicas, possibilitando a comercialização de empreendimentos alinhados com a demanda corrente de mercado.

Empreendimento	VGV (Em R$ Milhares)	Ano de Contratação	Data de Lançamento
Club Park Santana (2ª fase)	23.469	2005	jun/06
Reserva do Bosque	37.933	2006	jun/06
Wingfield	33.778	2004	jul/06
Inspiratto	44.584	2006	dez/06
Iluminatto	34.222	2006	dez/06
Plaza Mayor	174.751	2006	dez/06
Boulevard São Francisco	64.073	2006	dez/06
Campo Belíssimo	164.225	2006	set/06
Particolare	114.869	2005	out/06
Vida Viva Mooca	27.519	2006	dez/06
Vida Viva Tatuapé	25.013	2006	dez/06
Total [1]	**744.436**		
Total com contratação em 2006 [2]	**572.320**		
(2)/(1)	**77%**		

Clientes

Em 31 de dezembro de 2006, tínhamos um total de aproximadamente 3.350 clientes ativos, divididos entre nossas atividades de incorporação e de serviços de construção. Os clientes de incorporação são todos aqueles que adquirem unidades dos nossos empreendimentos incorporados. Os clientes de serviços de construção são grandes empresas, muitas das quais são incorporadoras que não constroem seus próprios projetos.

Nossa base de clientes é pulverizada, de forma que nenhum dos nossos clientes, individualmente, concentra participação relevante da nossa receita operacional bruta, nos segmentos de incorporação residencial ou serviços de construção.

Acreditamos ser referência na disponibilização de serviço de atendimento ao cliente, sendo uma das pioneiras na implantação de uma central telefônica e no atendimento ao cliente pela sua página na *Internet*. Temos uma central telefônica de serviço de atendimento aos nossos clientes, com atendentes de *telemarketing* especialmente treinados. Adicionalmente, a nossa página na *Internet* é de simples compreensão, prestando serviços, informações e assistência aos nossos clientes de modo eficiente, rápido e preciso. Em 31 de dezembro de 2006, tínhamos aproximadamente 345 mil usuários ativos registrados na nossa página na *Internet*.

Operações

Com exceção da corretagem de venda de imóveis, administramos e controlamos todas as etapas do processo de incorporação. As nossas atividades incluem identificação, avaliação, aquisição de terrenos, planejamento da incorporação, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho do projeto, comercialização e venda dos imóveis, construção do empreendimento e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes.

Aquisição de Terrenos

Tendo em vista a alta procura e competitividade para a aquisição de terrenos bem localizados e com bom potencial de retorno do investimento, esta etapa do processo de incorporação do empreendimento imobiliário é de extrema importância para o desenvolvimento dos nossos negócios.

Assim, contamos com uma equipe de profissionais especialmente treinados e voltados exclusivamente para a prospecção de terrenos e a sua seleção para aquisição.

Além disso, usualmente recebemos propostas para aquisição de terrenos por meio de agentes imobiliários, de proprietários de terrenos, incluindo grandes empresas interessadas em desenvolver um empreendimento com uma incorporadora de renome e reconhecimento no mercado, como é o nosso caso, bem como de outras incorporadoras imobiliárias interessadas em desenvolver projetos em regime de parceria.

Levamos em consideração os seguintes aspectos para tomar a decisão de adquirir um terreno: (i) o de mercado, associado às características do empreendimento a ser desenvolvido na região onde o terreno está localizado e o perfil dos potenciais adquirentes; (ii) o técnico, relacionado ao custo de construção e às condições ambientais e do solo para a construção do empreendimento adequado à região e ao público alvo; (iii) o financeiro, que se refere à disponibilidade e viabilidade financeira do empreendimento em face da possibilidade de retorno do empreendimento; e (iv) regulatórios, que envolvem a viabilidade de obtenção de licenças e autorizações nos termos de legislação especial.

Depois de concluída a análise por todas as nossas equipes envolvidas, a proposta é encaminhada ao nosso Comitê de Investimentos, que opina sobre a aquisição do terreno.

O fluxograma abaixo indica cada uma das etapas envolvidas no processo de análise e decisão para aquisição de terrenos:

1	**Oferta de Terrenos**	Recebimento ou captação de novos terrenos para incorporação
2	**Consulta a Existência no Cadastro**	Verificação da existência do terreno no cadastro da empresa
3	**Análise Preliminar do Terreno**	Verificação das restrições de Uso e Ocupação do Solo e análise do preço pedido pelo terreno
4	**Estudo de massa interno**	Realização de pré-dimensionamento dos terrenos do empreendimento, esboçando um produto
5	**Primeira Viabilidade**	Verificação da viabilidade financeira do empreendimento, baseado nas premissas estabelecidas pela Companhia
6	**Visita ao Terreno**	Verificação das condições do terreno, bem como seu entorno e micro região
7	**Análise de restrições**	Realização de análise mais detalhada, com solicitação de relatórios técnicos, ambientais, jurídicos e legais
8	**Pesquisa de mercado**	Análise das opções de produto / valor de venda para o terreno em questão
9	**Estudo de massa / Estudo do arquiteto**	Fornecimento de briefing do produto para escritório de arquitetura elaborar estudo de massa, planta tipo e fachada
10	**Estudo de Custo de construção**	Solicitação de custo de construção baseado nas informações fornecidas pelo escritório de arquitetura, levantamento planialtimétrico e sondagem
11	**Pesquisa de mercado**	Verificação da demanda de mercado para o produto idealizado, bem como o impacto causado pela sua inserção
12	**Confirmação da viabilidade**	Confirmação da viabilidade financeira, inserindo as variáveis fornecidas por todos departamentos envolvidos (Área Técnica e Comercial)
13	**Visita da diretoria**	Realização de visita ao terreno para confirmar as condições do seu entorno e a projeção da região nos próximos anos
14	**Viabilidade da área de análise de risco**	Simulação das variáveis dos cenários verificando o comportamento do empreendimento em cada caso
15	**Comitê de Aquisição**	Apresentação dos estudos para o Conselho formado por representantes de todos os departamentos. Decisão da compra da terreno
16	**Compra**	Processo final de negociação e assinaturas dos contratos de compra e venda com acompanhamento do Departamento Jurídico

Efetuamos a compra de terrenos por meio de (i) permuta com as futuras unidades do empreendimento imobiliário; (ii) permuta com as receitas da venda de unidades; (iii) pagamento à vista; (iv) pagamento a prazo; ou (v) modelos mistos que combinam as alternativas anteriores.

A escolha da forma de aquisição depende das condições negociais. As aquisições podem ser feitas isoladamente ou em parceira com outras incorporadoras ou construtoras.

Adquirimos terrenos tanto para incorporação imediata quanto para manutenção em estoque para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários futuros. Até a data deste Prospecto, terrenos em estoque que nos possibilita efetuar 41 lançamentos, conforme indicado na tabela abaixo:

Empreendimentos	Estado	Renda	Part.[1]	Áreas (em m²) Terreno	Áreas (em m²) Útil	Data de Compra	Forma de Compra[2]	Estágio de Compra	Previsão de Lanç.	Unid.	VGV Esperado (Em R$ milhares) Total	VGV Esperado (Em R$ milhares) Even
Concetto	São Paulo	Médio	50%	2.410	7.078	jan/05	D/P	Adquirido	2007	78	24.877	12.438
Especiale	São Paulo	Alto	50%	1.614	5.020	dez/05	D	Adquirido	2007	20	21.724	10.862
Riverside Plaza (Fase I)	São Paulo	Corporate	50%	6.666	24.000	dez/05	D	Adquirido	2007	24	124.525	62.263
Riverside Plaza (Fase II)	São Paulo	Corporate	50%	7.035	25.325	dez/05	D	Adquirido	2008	25	124.525	62.263
The Gift (Fase I)	São Paulo	Médio Alto	50%	11.575	46.494	dez/05	D	Adquirido	2007	236	140.746	70.373
The Gift (Fase II)	São Paulo	Médio Alto	50%	7.716	30.996	dez/05	D	Adquirido	2008	158	98.522	49.261
Vida Viva Santa Cruz	São Paulo	Emergente	100%	3.798	9.828	mar/06	D	Adquirido	2007	99	25.063	25.063
Le Parc	Goiás	Médio	50%	1.762	10.606	set/06	D	Adquirido	2007	71	26.727	13.364
Plaza Mayor Ipiranga	São Paulo	Médio	100%	25.768	70.968	set/06	D/P	Adquirido	2007	390	206.738	206.738
Tendence	Goiás	Médio	50%	3.060	16.603	set/06	D/P	Adquirido	2007	162	37.902	18.951
Verte	São Paulo	Médio Alto	100%	2.723	9.803	set/06	D	Adquirido	2007	56	34.197	34.197
Breeze Santana	São Paulo	Alto	100%	3.952	10.401	out/06	D	Adquirido	2007	50	39.818	39.818
Club Park Sto Amaro	São Paulo	Médio	50%	4.589	23.454	out/06	D	Adquirido	2007	194	65.671	32.835
Jamel Cecilio (Residencial)	Goiás	Médio	50%	6.000	28.600	out/06	P	Adquirido	2007	268	81.510	40.755
Club Park Barra (Fase I)	Rio de Janeiro	Médio	90%	27.876	32.400	nov/06	P	Adquirido	2007	400	92.340	83.106
Club Park Barra (Fase II)	Rio de Janeiro	Médio	90%	27.876	32.400	nov/06	P	Adquirido	2008	400	92.340	83.106
Jamel Cecilio (Comercial)	Goiás	Office	50%	2.952	12.896	nov/06	P	Adquirido	2007	287	41.267	20.634
Planalto Paulista	São Paulo	Médio Alto	100%	5.500	13.204	nov/06	D/P	Adquirido	2007	82	44.891	44.891
Vida Viva Freguesia	Rio de Janeiro	Emergente	90%	2.691	8.775	nov/06	D	Adquirido	2007	120	21.061	18.955
Vida Viva Vila Maria	São Paulo	Emergente	100%	3.000	7.926	nov/06	D	Adquirido	2007	88	19.008	19.008
Corporate Nações[3]	São Paulo	Corporate	100%	7.048	24.552	dez/06	D	Adquirido	2007	25	147.312	147.312
Eiras Garcia	São Paulo	Médio	100%	5.000	14.744	dez/06	D	Adquirido	2008	152	40.546	40.546
Office Nações[3]	São Paulo	Office	100%	4.570	16.660	dez/06	D	Adquirido	2007	307	78.302	78.302
Campo Belo I	São Paulo	Alto	100%	3.443	16.813	jan/07	D	Adquirido	2008	104	68.996	68.996
Colinas Morumbi (Fase I)	São Paulo	Médio	30%	88.818	89.836	jan/07	D/P	Adquirido	2007	629	242.557	72.767
Colinas Morumbi (Fase II)	São Paulo	Médio	30%	45.192	45.709	jan/07	D/P	Adquirido	2008	286	127.118	38.135
Colinas Morumbi (Fase III)	São Paulo	Médio	30%	21.612	21.860	jan/07	D/P	Adquirido	2008	168	62.616	18.785
Ibirapuera	São Paulo	Alto Luxo	50%	2.600	6.668	jan/07	D/P	Adquirido	2007	25	38.623	19.312
Praia Barra	Rio de Janeiro	Alto	80%	4.506	6.659	jan/07	P	Adquirido	2007	70	35.359	28.287
Vida Viva Butanta	São Paulo	Emergente	100%	9.348	18.954	jan/07	D	Adquirido	2007	256	43.967	43.967
Vida Viva Freguesia do Ó	São Paulo	Emergente	100%	4.932	11.238	jan/07	D	Adquirido	2007	150	25.738	25.738
Vida Viva Jacarepaguá[4]	Rio de Janeiro	Emergente	90%	6.770	14.339	jan/07	D/P	Opcionado	2008	224	–	–
High Campo Belo	São Paulo	Alto	100%	2.917	15.548	fev/07	D	Adquirido	2007	42	63.857	63.857
Loteamento	São Paulo	Loteamento	50%	168.476	87.536	fev/07	P	Adquirido	2007	425	15.582	7.791
Mooca	São Paulo	Médio	100%	3.000	11.008	fev/07	D	Adquirido	2008	112	30.110	30.110
Ponta Negra	Rio Grande do Norte	Médio	50%	5.000	10.528	fev/07	D/P	Adquirido	2007	170	31.952	15.976
Tatuapé I	São Paulo	Médio	100%	3.450	10.314	fev/07	D	Adquirido	2008	80	28.887	28.887
Tatuapé II	São Paulo	Médio	100%	2.929	8.567	fev/07	D	Adquirido	2008	92	23.988	23.988
Vida Viva Guarulhos (Fase I)	São Paulo	Emergente	50%	5.430	22.238	fev/07	D	Adquirido	2007	301	53.371	26.686
Vida Viva Guarulhos (Fase II)	São Paulo	Emergente	50%	5.430	22.238	fev/07	D	Adquirido	2008	301	54.972	27.486
Horizons Butantã[4]	São Paulo	Médio	100%	20.012	57.584	fev/07	D	Opcionado	2008	400	–	–
										Total	**2.577.305**	**1.755.807**

(1) Participação provável.
(2) D: Dinheiro, P: Permuta; D/P: Dinheiro e Permuta.
(3) Terreno adquirido conforme ata de Abertura de Concorrência SEP/G.S – CPI nº 011/06 de 29.12.2006, aguardando homologação e adjudicação pelos órgãos competentes.
(4) O VGV Esperado não é apresentado para terrenos nos quais temos uma opção de compra e que ainda não foram adquiridos.

As tabelas abaixo apresentam a abertura geográfica de nosso *landbank* (não incluindo os terrenos para os quais temos opção de compra e que não foram adquiridos), por lançamentos esperados por ano:

Ano	Localização	Lançamentos	Áreas (em m²)		Total Unid.	VGV Esperado (R$ milhares)	
			Terreno	Útil		Total	Even
2007	São Paulo	20	365.735	521.406	3.477	1.456.567	1.044.217
	Goiás	4	13.774	68.704	788	187.406	93.703
	Rio de Janeiro	3	35.073	47.834	590	148.760	130.348
	Rio Grande do Norte	1	5.000	10.528	170	31.952	15.976
Total		**28**	**419.581**	**648.472**	**5.025**	**1.824.685**	**1.284.244**

Ano	Localização	Lançamentos	Áreas (em m²)		Total Unid.	VGV Esperado (R$ milhares)	
			Terreno	Útil		Total	Even
2008	São Paulo	10	104.807	207.574	1.478	660.280	388.457
	Rio de Janeiro	1	27.876	32.400	400	92.340	83.106
Total		**11**	**132.683**	**239.974**	**1.878**	**752.620**	**471.563**

Em função do aumento do número de concorrentes em busca de maiores margens, a competição por terrenos em áreas privilegiadas na região metropolitana de São Paulo está mais acirrada. Apesar de não esperamos aumento significativo nos preços de terrenos no médio prazo, os proprietários de terrenos estão pedindo uma parcela maior de pagamento em dinheiro e menor em permuta, por meio das quais são trocadas unidades como parte do pagamento do terreno. Com isso, o custo financeiro de manutenção de um alto estoque de terreno tem aumentado consideravelmente.

Ao levarmos em consideração estes aspectos, adotamos uma estratégia de manter um baixo estoque de terreno com um alto giro de lançamentos de empreendimentos. Desta forma, o custo de manutenção de terreno é minimizado, sem comprometer nosso cronograma de lançamentos de novos empreendimentos.

Elaboração do Projeto

A elaboração dos projetos dos nossos empreendimentos imobiliários é realizada por arquiteto selecionado entre um grupo de arquitetos renomados que usualmente nos prestam serviços, em conjunto com nossos engenheiros e profissionais de *marketing* e vendas. No projeto são definidos o tamanho, o estilo e a faixa de preço de cada uma das unidades do empreendimento imobiliário. A remuneração dos arquitetos é determinada com base em uma tabela atualizada anualmente e acrescida de um bônus, caso sejam alcançadas as metas estipuladas por nós. Em 31 de dezembro de 2006, o grupo de arquitetos era composto, entre outros nomes, por Aflalo e Gasperini, Jonas Birger e Konigsberger Vanuchi. Acreditamos que este sistema de contratação e remuneração de arquitetos nos favorece extremamente, pois possibilita que os projetos de nossos empreendimentos sejam elaborados por profissionais de grande reconhecimento no mercado imobiliário. Além disso, acreditamos que tais profissionais têm satisfação em atuar conosco, tendo em vista a pouca variação na remuneração que é percebida por eles no desenvolvimento de projetos.

Com base no projeto do empreendimento, uma de nossas equipes especializadas prepara o orçamento da obra, estimando o cronograma e todos os custos envolvidos em cada etapa da construção.

Além da elaboração do projeto base do empreendimento, disponibilizamos aos nossos clientes, no momento da aquisição da unidade, uma opção de personalização denominada "exclus**even**", que consiste na contratação de projetos alternativos ao projeto base do empreendimento que preparamos, com diferentes opções de plantas, instalações e acabamentos com custos previamente definidos por nós. Tais opções são oferecidas ao cliente e, caso o serviço "exclus**even**" seja contratado, o cliente arca com todos os custos adicionais relativos a tal serviço, inclusive o de administração da execução de mudanças, sendo que assumimos integralmente a responsabilidade pela correta execução das obras de personalização da unidade.

Simultaneamente à elaboração do projeto e orçamento, procuramos obter as licenças e autorizações necessárias ao início da obra, o que estimamos que demora, para a maioria dos projetos, de 45 dias a um ano, de acordo com a localidade e as características do empreendimento.

O fluxograma abaixo indica cada uma das etapas envolvidas no processo de desenvolvimento dos projetos de nossos empreendimentos.

Construção

Em 2005, fomos a quarta maior construtora da região metropolitana de São Paulo em volume de metros quadrados construídos, segundo a EMBRAESP. Nossa experiência abrange toda a cadeia de construção. Antes de iniciar cada novo projeto, são elaborados esboços e pesquisas e são desenvolvidos projetos e planos para criar o produto mais adequado possível ao público alvo da região. As técnicas de construção padronizadas e o sistema de controle único foram desenvolvidos por nós para otimizar a nossa produtividade e minimizar as nossas perdas de insumos.

Apresentamos abaixo o *ranking* das maiores construtoras da região metropolitana da São Paulo, segundo dados da EMBRAESP.

	Ranking	**2005 (em %)**
Cyrela Brazil Realy	1º	5,21%
Gafisa	2º	4,49%
Company	3º	3,51%
Even	**4º**	**3,35%**
Setin	5º	2,10%
Goldfarb	6º	1,96%
Camargo Correa	7º	1,95%
Tecnisa	8º	1,77%
M Bigucci	9º	1,74%
Tricury	10º	1,60%

Fonte: EMBRAESP (2005).

Nas principais fases da obra, como o levantamento da estrutura de concreto, empregamos técnicas de construção padronizadas destinadas a racionalizar a produção, maximizar a produtividade e controle de qualidade e minimizar o desperdício de materiais e o tempo ocioso dos trabalhadores. Damos grande importância ao controle de qualidade, e possuímos os certificados ISO 9000 e PBPQ–Nível A para construção civil. Além disso, 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. Tais procedimentos possibilitam o monitoramento das despesas e custos de cada projeto em comparação com o orçamento e o controle em tempo hábil na ocorrência de qualquer variação brusca.

Investimos fortemente em tecnologia e, conseqüentemente, adotamos técnicas de construção de ponta, com vantagens em comparação com as técnicas tradicionais. Mantemos acordos de longo prazo com nossos fornecedores, o que nos permite construir empreendimentos com qualidade, utilizando materiais e equipamentos de construção de marcas de renome e tecnologia avançada. Adicionalmente, possuímos uma área de compras centralizada, de modo que a aquisição de matérias-primas é realizada em conjunto para todos os empreendimentos em construção e, posteriormente, distribuídas entre cada um deles. Tal procedimento de centralização de compras para a construção nos permite alcançar economias de escala significativa.

A nossa estratégia de construção de não possuirmos equipamentos de construção pesada e dispormos de uma força de trabalho relativamente pequena para construção permite o perfeito controle de qualidade e cumprimento do cronograma de construção dos nossos empreendimentos. Possuímos uma equipe de aproximadamente 160 pessoas, formada por engenheiros, arquitetos, estagiários de engenharia e arquitetura e mestres e encarregados de obra, especialmente voltada para a gerência e supervisão da construção civil de nossos empreendimentos imobiliários. Atuamos como gestor operacional, por meio da supervisão da construção das nossas incorporações, enquanto subempreiteiras efetivamente executam a obra.

Todos os nossos empreendimentos imobiliários incorporados são executados por subempreiteiras independentes, remuneradas a preço fixo, tendo em vista o ganho de escala e a nossa responsabilidade civil pela execução do projeto. O mercado de subempreiteiras é altamente fragmentado e competitivo, com a entrada constante de novos participantes, o que nos garante ótimos preços e uma boa qualidade na prestação do serviço. As subempreiteiras de determinado empreendimento são selecionadas com base em uma combinação de exigências rigorosas de qualificação, reputação e base de preço. Verificamos se os funcionários terceirizados e as subempreiteiras contratadas são de boa reputação, econômicos e confiáveis, e necessariamente devem ter trabalhado diligentemente em outras oportunidades. O trabalho das subempreiteiras e funcionários terceirizados é supervisionado em tempo integral por nossa equipe de engenharia, que acompanha todas as etapas de execução do empreendimento *in loco*, exige o cumprimento de controles de segurança e custo da Companhia, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto. Os procedimentos de nosso controle de qualidade são parte essencial do nosso processo de construção, sendo que possuímos equipes internas que são responsáveis por assegurar que a construção e o projeto dos empreendimentos imobiliários atendam aos nossos rigorosos padrões de qualidade.

A contratação de subempreiteiras para a execução de nossas obras apresenta vantagens logísticas e financeiras para nós, uma vez que não precisamos incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente, o que nos permite aproveitar as especialidades de diferentes subempreiteiras, e dispensar o deslocamento freqüente de nossa força de trabalho a diferentes canteiros de obras. Neste sentido, podemos controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre as nossas incorporações.

Administramos a maior parte da construção de nossos empreendimentos imobiliários, e nos responsabilizamos pela totalidade da obra, ainda que o trabalho tenha sido executado por subempreiteiras. Como forma de controle do cumprimento, pelas subempreiteiras, de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias, exigimos que estas apresentem, antes de efetuarmos o pagamento, as guias de recolhimento de todos os tributos e encargos incidentes sobre suas atividades e empregados.

Os prestadores de serviço sempre trabalham sob a supervisão de um de nossos engenheiros, que permanece no canteiro de obras em tempo integral. O nosso grupo de engenharia civil coordena as atividades dos prestadores de serviços e fornecedores, garante a observância de códigos de zoneamento e de segurança e assegura a conclusão tempestiva do projeto. Nos termos da legislação brasileira, nossas obras contam com uma garantia de cinco anos, cobrindo problemas estruturais em todos os seus empreendimentos. Até a data deste Prospecto, não tivemos qualquer ação judicial ou demanda envolvendo as garantias prestadas na construção de nossos empreendimentos.

Em razão dos riscos inerentes à atividade de incorporação imobiliária, nossa política consiste em dar início às obras somente após a assinatura dos contratos de venda de pelo menos 50% das unidades do projeto em questão. Em geral, as obras são iniciadas entre seis e 12 meses a contar do lançamento de um novo empreendimento e, durante esse período, trabalhamos no planejamento e detalhamento de partes específicas da edificação. O prazo médio de construção é de 24 meses.

Controle de Risco

Dedicamos especial atenção ao controle dos riscos de nosso balanço e de nossos empreendimentos advindos de nossa atividade empresarial e condições macro econômicas. Em nosso Comitê Financeiro, realizado mensalmente, são examinados, entre outros assuntos, (i) projeções de fluxo de caixa, (ii) o comportamento dos empreendimentos já lançados em relação aos estudos realizados e aprovados anteriormente ao lançamento, (iii) o impacto de variações de parâmetros comerciais na rentabilidade e no fluxo de caixa nosso e dos nossos empreendimentos, (iv) o financiamento dos empreendimentos e (v) o nosso custo de capital.

Em dois momentos distintos, anteriormente ao estabelecimento de quaisquer obrigações para aquisição de terrenos e anteriormente ao lançamento de quaisquer empreendimentos, o Comitê de Investimentos é convocado para aprovar as condições propostas pelas várias superintendências da empresa. Durante estas reuniões, são examinados (i) o produto proposto, (ii) o projeto e custo de construção, (iii) a viabilidade econômica, (iv) os termos comerciais e financeiros da proposta de compra, no caso de uma aquisição de terreno, (v) as condições comerciais e tabelas de venda, no caso de um lançamento, e (vi) a situação do terreno e/ou do empreendimento em seus aspectos legais e regulatórios.

Financiamentos

Nossos Financiamentos

A natureza dos nossos negócios requer o aporte de recursos para o desenvolvimento e lançamento dos empreendimentos imobiliários. Conseguimos financiar nossas atividades predominantemente com o produto da venda das unidades de nossos empreendimentos imobiliários. O financiamento predominantemente com nossos recursos próprios foi possibilitado pelos nossos elevados índices de lucratividade e porque, de modo geral, utilizamos estratégias para reduzir o montante de fluxo de caixa exigido para cada empreendimento.

Quando necessário, contratamos empréstimos para financiamento a construções, dentre as quais: (i) o SFH, que oferece taxas de juros fixas mais baixas que as oferecidas no mercado; (ii) a carteira hipotecária, onde as taxas praticadas e os valores financiados são usualmente mais elevados do que aqueles praticados pelo SFH; e (iii) o SFI, compreendendo as operações de financiamento imobiliário em geral. Para maiores informações sobre estas fontes de financiamento, vide seção "Visão Geral do Setor Imobiliário" deste Prospecto.

Na hipótese de enfrentarmos dificuldades na obtenção de recursos ou na hipótese de não conseguirmos obter tais recursos em condições satisfatórias, a nossa capacidade de lançar novos empreendimentos poderá ser comprometida, resultando na diminuição de nossas receitas de venda e afetando adversamente os nossos resultados. Embora a obtenção de financiamentos seja uma parte importante do nosso negócio, não dependemos de qualquer contrato de financiamento individual para o desenvolvimento de nossas atividades. Para maiores informações, vide seção "Fatores de Risco" deste Prospecto.

Financiamentos a Nossos Clientes

A disponibilidade de financiamentos aos nossos potenciais clientes, especialmente durante a construção do empreendimento, é fundamental para os nossos negócios. A escassez de fontes de financiamento aos potenciais adquirentes do setor imobiliário nos obriga a financiar parte significativa das nossas vendas. Assim, oferecemos vários planos de financiamento aos nossos clientes, utilizando recursos próprios ou financiamentos concedidos por um banco escolhido pelo cliente, feito sob medida para cada um dos nossos empreendimentos. Somente concedemos crédito a pessoas físicas, não a pessoas jurídicas, tendo em vista as dificuldades de cobrança de dívidas de pessoas jurídicas em caso de inadimplemento.

Implementamos um rigoroso processo de análise de crédito, que se concentra nos seguintes critérios:

- o potencial adquirente não poderá estar inscrito no SERASA ou qualquer outra lista de risco de crédito;
- o valor do financiamento não pode comprometer montante superior a 30% da renda bruta mensal familiar do cliente;
- como condição à entrega da unidade adquirida após a conclusão da obra, o comprador deve (i) outorgar em nosso benefício uma nota promissória para cada uma das parcelas em aberto do financiamento, (ii) estar adimplente com as parcelas vencidas do financiamento; e (iii) (a) indicar dois fiadores residentes na mesma localidade de construção do empreendimento, sendo que cada um dos fiadores deve ser proprietário de dois imóveis; ou (b) entregar a escritura definitiva do imóvel com alienação fiduciária; ou (c) constituir garantias equivalentes a 120% do valor do imóvel.

A partir de 31 de janeiro de 2007, passamos a medir nossa inadimplência pelos atrasos com mais de 90 dias. De acordo com este critério, a inadimplência dos nossos clientes alcançou 0,9% do nosso saldo de contas a receber em 31 de janeiro de 2007.

Oferecemos aos nossos potenciais clientes duas opções de financiamento: (i) a "Tabela Curta", na qual o financiamento se estende por 36 meses e (ii) a "Tabela Longa", no qual a compra é financiada em até 150 meses. A "Tabela Curta" estabelece o pagamento de um sinal de 22,6% e financiamento do saldo mediante o pagamento de prestações mensais, devendo cerca de 86% do saldo ser pago até a entrega da unidade. A "Tabela Longa", quando utilizada para unidades já concluídas, estabelece o pagamento de um sinal de 30% e financiamento do saldo remanescente em até 60 prestações mensais e, quando utilizada para unidades ainda em construção, requer o pagamento de um sinal de 10%, o financiamento de 20% até a entrega da unidade e o financiamento do saldo remanescente de 70% em até 120 prestações mensais. Todos os nossos planos de financiamento são garantidos por alienação fiduciária do imóvel, sendo a transferência total dos direitos de propriedade da unidade ao cliente, condicionada ao pagamento integral das prestações restantes.

Os nossos contratos de compra e venda geralmente prevêem reajuste do preço pela inflação. Durante a construção, os contratos são corrigidos pelo INCC, referenciado nas variações do custo de construção e, após a conclusão das obras, os contratos são ajustados de acordo com o IPCA, mais 12% ao ano.

Com o objetivo de liberar capital para novos projetos, procuramos não manter recebíveis em nossa carteira após a conclusão dos empreendimentos. Desse modo, os clientes também podem obter um empréstimo com garantia hipotecária de uma instituição financeira. Nestes casos, o banco nos paga o valor total das prestações restantes na data em que a unidade for entregue. Os bancos comerciais estão começando a oferecer financiamentos residenciais a seus clientes, dando a eles a oportunidade de obter empréstimos com prazos mais longos e taxas menores do que aquelas que oferecemos.

A tabela abaixo apresenta os limites estabelecidos pelas linhas de crédito imobiliário disponíveis no Brasil, de acordo com a legislação aplicável:

Linhas de Crédito	Taxa de Juros Padrão	Valor Máximo de Avaliação	Valor Máximo Financiado
CH	12% a 14% por ano + TR[1]	Não há limite	Não há limite
SFH	≤12% por ano + TR	R$350.000	R$245.000
FGTS	≤10% por ano + TR	R$62.000	R$55.000

[1] Os juros são livremente pactuados e atualmente oscilam entre 12% e 14% acrescida da TR.

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento poderá prejudicar a capacidade ou a disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições de imóveis. Tal fato poderá ocasionar uma redução da demanda pelos nossos imóveis residenciais, o que poderá afetar adversamente nossa condição financeira e os nossos resultados operacionais. A escassez de recursos no mercado e/ou o aumento na taxa de juros poderá ocasionar uma redução na demanda por imóveis, podendo afetar negativamente o mercado imobiliário e, conseqüentemente, os nossos resultados. Para maiores informações, vide seção "Fatores de Risco - Riscos Relacionados à Nossa Companhia" e "Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário", deste Prospecto.

Embora a concessão de financiamento para os compradores das unidades dos empreendimentos seja importante na nossa atividade, não dependemos de contratos de clientes individualmente considerados para o desenvolvimento de nossos negócios. Os dez maiores saldos devedores de clientes da nossa carteira de inadimplentes representam menos de 1% do seu valor total.

Principais Insumos e Fornecedores

Compramos uma ampla variedade de insumos para as nossas atividades. Embora esses insumos tenham representado, em média, nos últimos três anos, 49,1% do nosso custo total, o único insumo que representa mais de 20,0% do nosso custo total, além de terrenos, é o aço. Os preços de alguns insumos tiveram aumentos significativos nos últimos dois anos, muito acima da inflação. O índice que mede a variação do custo de construção, o INCC, aumentou 24,60% durante o período de três anos encerrado em 31 de dezembro de 2006. Durante o mesmo período, os preços das unidades, que são corrigidos pela inflação, de acordo com o IGPM, aumentaram 18,15%. Trabalhamos no desenvolvimento de novas técnicas de construção e na utilização de insumos alternativos com o fim de reduzir o aumento do seu custo sem, no entanto, reduzir a qualidade da construção de nossos empreendimentos.

Não temos nenhum acordo de exclusividade com nossos fornecedores. Entretanto, buscamos desenvolver parcerias com fornecedores-chave para garantir a perenidade e a estabilidade no fornecimento de insumos e prestação de serviços, além de vantagens como prioridade no fornecimento e preços menores. Tais acordos incluem direitos de preferência no fornecimento, porém sem cláusula de exclusividade ou de consumo mínimo.

Os nossos cinco maiores fornecedores, em termos de volume, são: Sanhidrel Instalações e Comércio, Gerdau Aços Longos S.A., Adalume Esquadrias Metálicas Ltda., Elevadores Atlas Schindler S.A. e Age Comunicações S.A.

Periodicamente avaliamos nossos fornecedores com base em notas atribuídas por nossos gestores e relatórios elaborados pelo nosso departamento de atendimento ao cliente, que resumem as avaliações e as reclamações dos nossos clientes. Caso haja problemas, geralmente o fornecedor é substituído ou passamos a trabalhar junto com tal fornecedor para solucionar os problemas que tenham ocorrido em obras anteriores, evitando sua repetição.

Atendimento ao Cliente

Na indústria imobiliária, a satisfação do cliente baseia-se em grande parte na nossa capacidade de atendê-lo adequadamente antes, durante e após a venda das unidades, incluindo o fornecimento do manual do proprietário com toda a documentação da unidade entregue. Utilizamos técnicas inovadoras e personalizadas de atendimento ao cliente já no primeiro encontro com o cliente em potencial. Os serviços de atendimento ao cliente incluem os seguintes esforços:

- serviço de atendimento ao consumidor, contando com consultores treinados para responder as perguntas dos clientes;
- serviço de atendimento *on line*, através da nossa página na *Internet*;
- realizamos pesquisas de satisfação com nossos clientes em três fases distintas: na aquisição do imóvel, quando de sua entrega e doze meses após a entrega. Tal procedimento permite avaliarmos a satisfação dos clientes com o produto adquirido, com os nossos diversos departamentos envolvidos no atendimento ao cliente, bem como com os aspectos do projeto;
- como parte de programa de serviços de atendimento ao cliente dos empreendimentos, realizamos vistorias antes da entrega das unidades com a finalidade de resolver prontamente quaisquer questões de construção pendentes;
- prestação de serviços de assistência técnica, desde que dentro dos prazos legais cabíveis;

- atividades de relacionamento e fidelização do cliente, tais como visitas programadas à obra, promoções com parceiros, informações acerca do andamento do empreendimento,brindes e promoções, entre outros; e
- a entrega da revista trimestral - "Evenmag" - com novidades, serviços e informações aos nossos clientes.

Acreditamos que esta forma de relacionamento com o cliente contribui para melhorar a nossa reputação e associar a nossa marca a serviços cordiais, personalizados e confiáveis, bem como resulta em um aumento das vendas e na diminuição dos níveis de inadimplência do cliente.

Concorrência

O mercado imobiliário no Brasil é altamente fragmentado e competitivo. As principais vantagens competitivas incluem preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação, confiabilidade, atendimento às expectativas de entrega, parcerias com incorporadoras e disponibilidade e localização de terrenos. A indústria de incorporação residencial na cidade de São Paulo é geograficamente dispersa, o que significa que nenhum incorporador ou construtor individualmente tem conseguido obter uma participação significativa no mercado, visto que a cidade possui várias áreas de grande dimensão localizadas distantes umas das outras, as quais podem abrigar empreendimentos de diferentes portes e natureza.

De acordo com o último *ranking* divulgado pela EMBRAESP, relativo a 2005, na região metropolitana de São Paulo, fomos classificados em terceiro lugar no segmento residencial, com uma participação no mercado de 2,55%.

A tabela abaixo apresenta a participação de mercado, para a incorporação residencial, das principais incorporadoras na região metropolitana de São Paulo em 2005, com base nas vendas brutas:

	Ranking	**2005 (em %)**
Cyrela Brazil Realty	1º	5,19%
Gafisa	2º	3,60%
Even	**3º**	**2,55%**
Company	4º	2,12%
Goldfarb	5º	1,74%
Tecnisa	6º	1,72%
Camargo Correa	7º	1,49%
Sama Treviso	8º	1,41%
M. Bigucci	9º	1,41%
Tricury	10º	1,40%

Fonte: EMBRAESP (2005).

Até 2005, todos os nossos empreendimentos imobiliários concentravam-se na região metropolitana de São Paulo, que representava, em dezembro de 2005, 15% do PIB de acordo com o IBGE.

Em julho de 2006, fizemos nossa primeira incursão fora do Estado de São Paulo, por meio do lançamento de empreendimento residencial na cidade do Rio de Janeiro, em parceria com experiente incorporadora local. A rápida evolução de nossas atividades no Rio de Janeiro nos levou a estabelecer uma filial na cidade, com o objetivo de ampliar nossa participação neste mercado. Também em 2006, adquirimos três terrenos na cidade de Goiânia, em parceria com incorporador local, dois dos quais já foram lançados em janeiro de 2007, e o terceiro pretendemos comercializar ainda no decorrer de 2007. Mais recentemente, em fevereiro de 2007, firmamos parceria com uma incorporadora sediada no Estado do Rio Grande do Norte para desenvolvimento de empreendimentos na região nordeste do Brasil.

Instalações

Alugamos, desde maio de 2006, nossa sede localizada na Rua Funchal 418, 29º e 30º andares, Condomínio e-Tower São Paulo, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Brasil. Acreditamos que as nossas instalações atuais são adequadas para o pleno desenvolvimento de nossas operações.

Sazonalidade

Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, durante alguns meses do ano o mercado desacelera (janeiro, fevereiro e julho de cada ano). Os referidos meses coincidem com férias escolares, resultando no adiamento de decisões de investimento. Dessa maneira, sofremos um impacto similar ao do resto do mercado nestes períodos.

Propriedade Intelectual

Marcas e Patentes

Em 31 de dezembro de 2006, éramos titulares de direitos sobre duas marcas depositadas no Brasil junto ao INPI, sob as marcas "even" e "exclusEven". O pedido de registro da marca "even" foi objeto de oposição em 15 de agosto de 2006. Iremos, dentro do prazo legal permitido, apresentar manifestação sobre a oposição. Não obstante a oposição, acreditamos que, com base na opinião de nossos consultores, são remotas as chances de não obtermos o registro da marca "even". Até a data deste Prospecto, não possuíamos patentes concedidas em nosso nome.

Acreditamos que nossas atividades dependam dessas marcas, devido à forte reputação que construímos no mercado imobiliário brasileiro.

Nomes de Domínio

Em 31 de dezembro de 2006, éramos titulares dos nomes dos seguintes domínios:

	Nomes de Domínio
1.	www.azuli.com.br
2.	www.boulevardsaofrancisco.com.br
3.	www.breezealtodalapa.com.br
4.	www.campobelissimo.com.br
5.	www.clubparksantana.com.br
6.	www.concettoperdizes.com.br
7.	www.duoaltodepinheiros.com.br
8.	www.especiale.com.br
9.	www.even.com.br
10.	www.evenconstrutora.com.br
11.	www.evenmail.com.br
12.	www.eventerrenos.com.br
13.	www.iconitaim.com.br
14.	www.iluminatto.com.br
15.	www.inspiratto.com.br
16.	www.livingconstrutora.com.br
17.	www.morumbitrend.com.br
18.	www.particolare.com.br
19.	www.particulare.com.br
20.	www.personalecampobelo.com.br
21.	www.piazzamaggiore.com.br
22.	www.plasmanopan.com.br
23.	www.plazamaior.com.br
24.	www.plazamayor.com.br
25.	www.reservasaofrancisco.com.br
26.	www.riversidecorporateplaza.com.br
27.	www.solarhorto.com.br
28.	www.terravitris.com.br
29.	www.thegift.com.br
30.	www.theview.com.br
31.	www.verteaclimacao.com.br
32.	www.vidavivamooca.com.br
33.	www.vidavivasantacruz.com.br
34.	www.vidavivatatuape.com.br
35.	www.vitaaltodalapa.com.br
36.	www.windowjardins.com.br
37.	www.wingfield.com.br

Programas de Computador

Utilizamos programas de computador e tecnologia licenciada ou desenvolvida por terceiros e que não violam os direitos de tais terceiros.

Licenças dos Empreendimentos

Estamos obrigados, de acordo com a regulamentação aplicável ao setor imobiliário, a obter diversas licenças relativas a todo e qualquer novo empreendimento que venhamos a realizar. Em 31 de dezembro de 2006, possuíamos todas as licenças e autorizações necessárias para a realização de todos os empreendimentos em desenvolvimento.

Ativos Imobilizados

Os ativos imobilizados contabilizados no nosso balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2006 eram, quase que exclusivamente, equipamentos de informática, benfeitorias em imóveis alugados e móveis de nossa sede social, entre outros, cujo saldo total era de aproximadamente R$4.523 mil.

O imóvel no qual está localizada nossa sede, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, é alugado, sendo que o contrato de locação foi celebrado com Susana Shimidzu e Gerdau Empreendimentos, Investimentos e Participações Ltda. e tem duração até 30 de abril de 2011.

Os terrenos adquiridos para realização nossos empreendimentos são registrados em nosso balanço patrimonial, na conta "imóveis a comercializar", e não integram o nosso ativo imobilizado. Em 31 de dezembro de 2006, tínhamos registrado em nosso balanço patrimonial, na conta "imóveis a comercializar – terrenos", o valor de aproximadamente R$146.157 mil.

Seguros

Mantemos apólices de seguro junto a companhias de seguros brasileiras líderes e sólidas financeiramente. Estas 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 seus imóveis depois do encerramento das obras.

Acreditamos que a cobertura de seguro para nossos imóveis é adequada, contudo, não podemos garantir que o valor de seguro que mantemos será suficiente nos proteger de perdas relevantes.

Recursos Humanos

Em 31 de dezembro de 2006, possuíamos 205 empregados e 68 estagiários, todos situados na cidade de São Paulo.

O quadro abaixo demonstra a evolução do número de empregados com relação aos anos de 2004, 2005 e 2006:

	Ano	Área de Operações	Área Administrativa e Financeira	Área de Incorporação e Vendas	Total
Efetivos	2004	44	35	12	**91**
	2005	57	42	20	**119**
	2006	102	81	22	**205**
Estagiários	2004	12	0	1	**13**
	2005	23	1	2	**26**
	2006	59	4	5	**68**

Empregamos, diretamente, apenas uma pequena parte da mão-de-obra necessária nas nossas construções. Os nossos empregados gerenciam e supervisionam a construção, enquanto subempreiteiras executam as atividades intensivas de mão-de-obra. Em 31 de dezembro de 2006, existiam aproximadamente 1.000 empregados de subempreiteiras trabalhando em nossas obras.

Somos extremamente rigorosos com relação a políticas e ações voltadas à prevenção de acidentes do trabalho. Nos últimos três anos, tivemos apenas quatro acidentes graves. Nossa taxa baixa de acidentes do trabalho é resultado de altos investimentos na área de segurança e prevenção, dos programas freqüentes de treinamento dos empregados da construção civil e dos empregados de nossas subempreiteiras, bem como das exigências e critérios que devem ser cumpridos pelas subempreiteiras com as quais trabalhamos.

A maioria dos nossos empregados são filiados ao SINTRACON. Acreditamos que temos um bom relacionamento com os nossos empregados e sindicatos. Nos últimos anos, não tivemos nenhuma paralisação de trabalho. Em regra, o Sinduscon-SP negocia anualmente com a SINTRACON convenções coletivas de trabalho aplicáveis aos nossos empregados, sendo que a convenção de trabalho mais recente, foi celebrada em 8 de maio de 2006, com vencimento para abril de 2007.

Política de Recursos Humanos

Oferecemos aos nossos empregados os seguintes benefícios: seguro de vida, assistência médica, vale-refeição, vale transporte/estacionamento, plano de remuneração variável e subsidiamos cursos superiores e de pós-graduação. Além disso, patrocinamos eventos esportivos, sempre visando ao bem-estar de nossos empregados. O plano de remuneração variável implementado constitui um instrumento incentivador do bom desempenho, uma vez que visa à premiação dos empregados que atingirem as metas previamente estabelecidas.

Segurança e Medicina do Trabalho

O Código de Obras e Edificações rege os procedimentos administrativos e executivos, estabelece normas gerais e específicas a serem seguidas no planejamento, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações em imóveis no município de São Paulo, além de prever as sanções e multas aplicáveis no caso de descumprimento dessas normas. Observamos plenamente tais normas quanto à prevenção de acidentes do trabalho Além disso, mantemos o Programa de Prevenção de Riscos Ambientais, visando à preservação da saúde e a integridade dos nossos empregados, por meio da antecipação, reconhecimento, avaliação e controle da ocorrência de riscos ambientais existentes ou que venham a existir no ambiente de trabalho, bem como o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional, o qual visa à promoção e preservação da saúde de nossos empregados, através da prevenção, rastreamento e diagnóstico precoce dos agravos à saúde relacionados ao trabalho.

Contratos Relevantes

Com exceção dos acordos descritos abaixo, não somos parte em quaisquer contratos que individualmente possam ser considerados relevantes e cuja renegociação isolada possa afetar de forma substancial nossos negócios. Não obstante, possuímos diversos contratos com prestadores de serviços, construtoras, arquitetos e fornecedores, entre outros, os quais, quando considerados em conjunto, são relevantes para nossas operações.

Contratos de Parceria

Em 16 de março de 2006, celebramos um contrato de parceria com a Campos Construtora, construtora e incorporadora com atuação na cidade de Goiânia, no Estado de Goiás. Nesse contrato está prevista a obrigação da Campos Construtora de garantir a nós preferência nas parcerias de incorporação de empreendimentos imobiliários que a Campos Construtora tenha interesse em desenvolver. O custo de aquisição dos terrenos e o gerenciamento dos empreendimentos imobiliários realizados no âmbito desse contrato são divididos igualmente entre nós e a Campos Construtora. A construção do empreendimento imobiliário deve ser feita pela Campos Construtora, de acordo com projetos, memoriais descritivos e cronograma físico-financeiro elaborados em conjunto pelas partes, sendo que podemos indicar um de nossos profissionais para acompanhar a obra. Com relação à responsabilidade por eventuais disputas fiscais, trabalhistas ou previdenciárias, a Campos Construtora e nós respondemos solidariamente por tais obrigações.

Em 20 de março de 2006, celebramos um contrato de parceria com a W3, empresa atuante nas atividades de construção civil na cidade do Rio de Janeiro. Nesse contrato está prevista a obrigação pela W3 de garantir a nós preferência nas parcerias de incorporação de empreendimentos imobiliários que a W3 tenha interesse em desenvolver no Município do Rio de Janeiro. A aquisição dos imóveis deve ser dividida igualmente entre nós e a W3. Os custos das obras são suportados por nós e pela W3, sendo que os resultados da venda das unidades dos empreendimentos são apropriados pelas partes na medida em que são alienadas, abatendo-se os custos das obras. A construção do empreendimento imobiliário deve ser feita pela W3, de acordo com projetos, memoriais descritivos e cronograma físico-financeiro a ser elaborado em conjunto pelas partes, sendo que podemos indicar um de nossos profissionais para acompanhar a obra. A W3 e nós nos responsabilizamos solidariamente por quaisquer pendências e litígios decorrente dos empreendimentos, ressalvada a responsabilidade exclusiva da W3 quanto à construção e responsabilidade técnica de cada empreendimento desenvolvido no âmbito da parceria.

Em 17 de novembro de 2006, firmamos um contrato de parceria com a Paladin Tricity Investors, para atuação conjunta na aquisição, participação, desenvolvimento, administração e venda de empreendimentos imobiliários. Referido acordo é válido até 3 de outubro de 2015, e estabelece que a parceria, inicialmente, atuará no Brasil, na região metropolitana da Cidade de São Paulo, em empreendimentos imobiliários residenciais. Nos termos desse contrato, nos comprometemos a empregar nossos melhores esforços na prospecção de projetos que se enquadrem em certos critérios mínimos de investimento a serem desembolsados pela Paladin Tricty Investors, observado que, com relação a cada empreendimento prospectado, nós deveremos oferecer à Paladin Tricity Investors, pelo menos, (i) 50% de participação nos projetos originados por nós, sem a participação de terceiros, e (ii) 25% da nossa participação em projetos originados por nós em conjunto com terceiros.

Em 14 de fevereiro de 2007, celebramos um acordo de parceria com a Capuche, incorporadora sediada na cidade de Natal, com o objetivo de estabelecer uma parceria para incorporação e construção de empreendimentos imobiliários no mercado do Estado do Rio Grande do Norte e de outros estados da região Nordeste. Nos empreendimentos desenvolvidos pela parceria, nós atuaremos como incorporadora e a Capuche como incorporadora e construtora. Para cada empreendimento, será constituída uma SPE, que terá como sócios nós e a Capuche, e com relação à qual será firmado um acordo de acionistas para definição das responsabilidades e a remuneração de cada sócio. Os recursos financeiros para cada empreendimento serão aportados por nós e pela Capuche, em proporção e condições definidas em conjunto.

Contrato de Caução de Ações

De acordo com o Contrato de Caução datado de 17 de março de 2006, conforme aditado, o equivalente a 16.630.594 ações ordinárias de emissão da Companhia e de titularidade dos acionistas Carlos Eduardo Terepins, Luis Terepins e Kary encontram-se caucionadas em favor do FIP Genoa, em garantia ao integral pagamento, pelos referido acionistas, de eventuais responsabilidade, prejuízos, danos, penalidades, custos, despesas, dentre outros, que eventualmente venham a ser sofridas pelo FIP Genoa, pela Companhia e/ou suas Subsidiárias, nos termos do Acordo de Investimento, celebrado em 10 de março de 2006, regulando o ingresso da Spinnaker Capital como nosso acionista.

Contrato de Opção de Compra de Ações

Em 20 de março de 2007, Carlos Eduardo Terepins, Luis Terepins e Kary outorgaram ao FIP Genoa, em caráter irrevogável e irretratável, uma opção para que o FIP Genoa, a seu exclusivo critério, compre de tais acionistas, proporcionalmente à participação de cada qual no nosso capital social, o montante total de até 7.826.087 ações de nossa emissão e de titularidade desses acionistas. A opção de compra de ações poderá ser exercida pelo FIP Genoa, no todo ou em parte, a qualquer tempo, durante o período de três anos, contados da data de realização da Oferta. O preço de compra das ações objeto da opção será o Preço por Ação, atualizado pelo IPCA, desde a data de realização da Oferta até a data do exercício da opção. Caso a opção seja exercida durante o período de *lock–up*, o FIP Genoa poderá adquirir as ações objeto da opção, porém tais ações permanecerão sujeitas ao *lock-up* após serem transferidas ao FIP Genoa.

Debêntures

Em 2 de março de 2007, a CVM concedeu o registro da oferta pública das Debêntures, no valor total de R$50,0 milhões, na data de emissão, qual seja, 1º de fevereiro de 2007. Foram emitidas 50 Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000.000,00. Para maiores informações, vide seção "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos".

Contrato de Vendas e Corretagem

Em 16 de dezembro de 2004, celebramos o Contrato de Intermediação, Promoção de Venda de Imóveis e Prestação de Serviços Técnico-Imobiliários com Cláusula de Exclusividade com a Lopes. Nos termos desse contrato, concordamos em contratar a Lopes, em caráter de exclusividade, para intermediar a venda de todos os nossos empreendimentos imobiliários, remanescentes e futuros, na data de assinatura do contrato. A Lopes recebe comissão sobre o valor de cada unidade intermediada, sendo que a taxa de comissão é fixada de acordo com cada empreendimento que desenvolvemos. O pagamento das comissões é feito a partir da data de assinatura do contrato de compra e venda da unidade pelo comprador. O contrato é de vendas e corretagem firmado com a Lopes é por tempo indeterminado.

Contratos de Financiamento para Construção dos Empreendimentos Imobiliários

Somos parte nos seguintes contratos de financiamento para construção de nossos empreendimentos imobiliários:

Credor	Devedor	Valor (R$ milhões)[1]	Empreendimento	Vencimento	Garantias
Itaú	Terra Vitris	12,8	Condomínio Terra Vitris	05.11.2008	Garantia hipotecária do imóvel e penhor dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de compra e venda.
Itaú	Evisa	17,5	Condomínio Horizons Alto da Lapa	05.01.2007	Garantia hipotecária do imóvel e penhor dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de compra e venda.
Bradesco	City Projects	23,3	Condomínio Vitá Alto da Lapa	27.10.2008	Garantia hipotecária do imóvel e penhor dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de compra e venda.
BankBoston	City Projects	7,4	Edifício Personale Campo Belo	01.05.2007	Garantia hipotecária do imóvel.
Unibanco	Window Jardins	12,2	Edifício Window Jardins	10.02.2008	Garantia hipotecária do imóvel e penhor dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de compra e venda.
Santander	Companhia	13,5	Edifício The View Brooklin	10.06.2008	Garantia hipotecária do imóvel e penhor dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de compra e venda.

(1) Refere-se ao valor total contratado. As liberações são efetuadas ao longo do período de obra, e a amortização pode ser efetuada ao longo do período de repasse (seis meses após a conclusão da obra). O valor não reflete o saldo devedor em 31 de dezembro de 2006 ou na data deste Prospecto.

Opção de Compra de Ações

Alguns de nossos acionistas concederam a um ex-diretor da Companhia a Opção de Ajuste, ou seja, uma opção para adquirir quantidade de ações equivalente a até 153.350 ações ordinárias de nossa emissão de titularidade de tais acionistas, que poderá ser exercida no prazo de até 15 dias úteis, contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento.

Processos Judiciais e Administrativos

Somos parte em processos, judiciais e administrativos, de natureza tributária, cível e trabalhista, que representavam uma contingência total no valor de, aproximadamente, R$3.369,0 mil em 31 de dezembro de 2006. Nossas provisões para processos judiciais e administrativos totalizavam R$327,0 mil em 31 de dezembro de 2006. Acreditamos que nossas provisões para os processos judiciais e administrativos dos quais somos parte são suficientes para atender aquelas contingências cuja perda consideramos provável. Adicionalmente, acreditamos que nenhuma ação judicial ou processo administrativo, considerado individualmente, se decidido de maneira desfavorável, poderá causar efeito adverso relevante sobre nossa situação financeira ou resultados operacionais, ou afetar nossa imagem corporativa.

Contencioso Cível

Em 31 de dezembro de 2006, éramos parte em 51 ações cíveis, sendo 37 na qualidade de autora e 14 na qualidade de ré, perfazendo o valor total reclamado de aproximadamente R$2.375,0 mil, sendo R$2.147,0 mil relativos aos processos judiciais nos quais é autora e R$228,0 mil relativos aos processos judiciais em que é ré.

Do total das ações que movemos contra terceiros, aproximadamente 81,5% refere-se a cobrança judicial de pagamentos atrasados e aproximadamente 18,5% refere-se a rescisão contratual (cumuladas com reintegração de posse). Do total das ações movidas por terceiros contra nós, aproximadamente 57,0% refere-se a restituição de valores pagos e aproximadamente 43,0% refere-se a indenização por danos materiais e outros. Conforme informações de nossos consultores legais, a nossa chance de êxito na maior parte das ações em que somos réus é provável e, na maior parte das ações em que somos autores, possível ou provável.

Contencioso Trabalhista

Em 31 de dezembro de 2006, éramos parte em 54 processos trabalhistas, sendo o valor total reclamado nesses processos de aproximadamente R$908 mil, e 24 já resultaram em acordos. A totalidade desses processos foi movida por empregados de sub-empreiteiras que nos prestaram serviços na execução de obras de nossos empreendimentos. De acordo com a legislação trabalhista brasileira, somos subsidiariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades que nos prestem serviços de sub-empreitada, o que significa que apenas arcaremos com os custos desses processos na hipótese de inadimplemento pela empresa principal. Conforme informações de nossos consultores legais, a nossa chance de êxito nessas ações é possível ou provável, variando de acordo com a situação financeira da empreiteira reclamada.

Contencioso Fiscal

Em 31 de dezembro de 2006, éramos parte em um processo judicial tributário, com valor total de R$86,0 mil, que não foi provisionado. Tal processo refere-se a uma medida cautelar interposta para possibilitar depósito no programa de recuperação fiscal – REFIS, e possibilitar a expedição de certidão negativa de débito. Conforme informações de nossos consultores legais, a nossa chance de êxito nessa ação é provável.

RESPONSABILIDADE SOCIAL, PATROCÍNIO E INCENTIVO CULTURAL E ASPECTOS AMBIENTAIS

Responsabilidade Social

Aderimos ao programa "Construção da Cidadania", do Sinduscon-SP, implantando salas de aula de alfabetização em nossos canteiros de obra voltados para os nossos empregados e das nossas subempreiteiras. O programa foi instalado em construções em diferentes bairros na cidade de São Paulo e envolve cerca de 15 alunos por sala, beneficiando, atualmente, quase 100 operários. Fornecemos todo o material escolar para as salas, montadas nos refeitórios da obras, de modo que as aulas ocorrem no final do expediente, duas vezes por semana.

Patrocínio e Incentivo Cultural

Até 31 de dezembro de 2006, não havíamos aderido a práticas de incentivo cultural.

Aspectos Ambientais

Panorama Geral

Estamos sujeitos a várias leis, portarias, normas e regulamentos brasileiros federais, estaduais e municipais relativos à proteção do meio ambiente. Para maiores informações, vide seção "Visão Geral do Setor Imobiliário". 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 perigosas ou tóxicas. Até a data deste Prospecto, não tínhamos sido prejudicados pela presença efetiva ou potencial desses tipos de materiais ou pela falta das licenças e autorizações das autoridades municipais necessárias, bem como não há nenhum processo judicial ou administrativo de natureza ambiental relevante contra nós.

Responsabilidade Ambiental

Com foco no crescimento sustentável, incentivamos o desenvolvimento de projetos e de novas tecnologias que proporcionem a redução de resíduos, o uso racional de recursos naturais (como energia e água), a utilização de materiais ambientalmente corretos e madeiras certificadas pelo FSC (*Forest Stewardship Council*). Temos seguido tais diretrizes para desenvolver, em parceria com fornecedores e projetistas, a construção de empreendimentos ecologicamente corretos.

Possuímos a certificação ISO 9001/versão 2000, que atesta o cumprimento de normas de excelência, contribuindo para que as obras sejam entregues com qualidade total. Possuímos também o atestado de qualificação PBQP–Nível A, concedido pela Fundação Vanzolini, que atesta a excelência do nosso sistema de gestão ambiental. Não aderimos a padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

ADMINISTRAÇÃO E CONSELHO FISCAL

Nos termos da Lei de Sociedades por Ações, a nossa administração é formada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

Conselho de Administração

Os membros do Conselho de Administração são eleitos nas assembléias gerais ordinárias de acionistas para cumprir mandatos unificados de dois anos. Cada um dos conselheiros deve ser titular de, ao menos, uma ação de nossa emissão e podem ser destituídos pelos acionistas a qualquer tempo. As responsabilidades do Conselho de Administração incluem o estabelecimento das políticas gerais da Companhia, a eleição dos diretores, a supervisão da Administração e a aprovação de determinadas operações da Companhia.

A tabela abaixo apresenta a atual composição do nosso Conselho de Administração:

Nome	Cargo	Data de Eleição e de Posse	Mandato
Carlos Eduardo Terepins	Presidente	16 de fevereiro de 2007	Até a AGO de 2009
Luis Terepins	Conselheiro	16 de fevereiro de 2007	Até a AGO de 2009
Abrão Muszkat	Conselheiro	16 de fevereiro de 2007	Até a AGO de 2009
Rubens Antonio Tiburski	Conselheiro	16 de fevereiro de 2007	Até a AGO de 2009
Cláudio Kier Citrin	Conselheiro	16 de fevereiro de 2007	Até a AGO de 2009
Paolo Zaghen	Conselheiro Independente	16 de fevereiro de 2007	Até a AGO de 2009
Lidia Goldenstein	Conselheira Independente	16 de fevereiro de 2007	Até a AGO de 2009

Encontra-se a seguir sumário da experiência profissional, áreas de especialização e principais interesses comerciais externos dos atuais conselheiros. Exceto quando indicado de outra forma, o endereço comercial de cada conselheiro é na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal 418, 29º e 30º andares, Condomínio e-Tower São Paulo, CEP 04551-060.

Carlos Eduardo Terepins, 53 anos, nascido em 24 de janeiro de 1954, graduou-se em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo em 1977 e pós-graduou-se em Finanças pela FGV em 1980. Foi diretor técnico da Terepins e Kalili Engenharia e Construções Ltda., empresa focada no setor de obras residenciais e comercias de médio e alto padrão, de 1979 até 2002. Nessa empresa, também atuou como responsável pela área de projetos, desenvolvimento de novos produtos, produção e planejamento, dividindo a responsabilidade pela área financeira. Atualmente, ocupa os cargos de Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

Luis Terepins, 51 anos, nascido em 9 de agosto de 1955, graduou-se em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie de São Paulo em 1979 e pós-graduou-se em Finanças pela Fundação Getúlio Vargas em 1983. Foi diretor presidente do Shopping Pólo Moda, de 1997 a 2005. Atualmente, é diretor da AACD – Associação de Assistência à Criança Deficiente, diretor presidente da Têxtil Matec Ltda. e membro do Conselho de Administração da Companhia.

Abrão Muszkat, 58 anos, nascido em 27 de abril de 1948, graduou-se em economia pela Universidade Mackenzie em 1970. Entre 1968 e 1971, trabalhou no Banco Brazão de São Paulo S.A. na área de controladoria. Durante três anos, ocupou cargo na área financeira da Karibê Indústria e Comércio S.A. Foi sócio da ABC Construtura, da Frak Indústria Metalúrgica S.A. e da Tijuca Empreendimentos e Participações S.A. Ingressou na Companhia em 2002, e atualmente ocupa os cargos de membro do Conselho de Administração e Diretor de Assuntos Corporativos.

Rubens Antonio Tiburski, 48 anos, nascido em 9 de dezembro de 1958, possui mais de 30 anos de experiência no mercado financeiro. Desde 1999, atua como Diretor da Spinnaker Capital – Consultoria em Gestão de Recursos Ltda. e de outras empresas do grupo, sendo o diretor responsável pelas áreas administrativas e de controladoria para a América Latina. Foi diretor do Credit Agricole Indosuez DTVM de 1993 até 1999, e trabalhou durante 17 anos no Banco Citibank S.A. e em outras instituições financeiras, atuando sempre nas áreas administrativas e de controladoria.

Cláudio Kier Citrin, 44 anos, nascido em 4 de abril de 1962, graduou-se em engenharia química em 1983 na Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS. Possui 22 anos de experiência em finanças corporativas, tendo sido diretor do BankBoston, responsável pela área de *corporate finance* no Brasil e co-responsável pela área de *investment banking* na América Latina. Trabalhou ainda no Chase, Citibank e Bankers Trust. Desde 2001 é diretor do Spinnaker Capital no Brasil, sendo o responsável pela estruturação e administração de investimentos do Spinnaker Capital na América Latina. Atualmente também ocupa o cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia.

Paolo Enrico Maria Zaghen, 63 anos, nascido em 8 de julho de 1943, graduou-se em Economia pela FEA-USP e é PhD pela Universidade da Califórnia, Berkeley. É Sócio-Diretor da Equitas, empresa de assessoria em finanças corporativas e gestora de fundos de investimentos. De 1999 a 2001, foi Presidente do Banco do Brasil S.A., membro do Conselho de Administração da VISA América Latina, Presidente do Conselho de Administração da Brasil Saúde e membro de conselhos de administração de diversas empresas do Conglomerado do Banco do Brasil. De 2001 a 2002, foi Presidente do Conselho de Administração do Banco do Brasil S.A. e Presidente da BrasilCap. De 1996 a 1999, foi Diretor do BACEN, responsável pela renegociação das dívidas dos Estados com a União, e pelo programa de privatização dos bancos estaduais. Antes da sua atuação junto ao Governo Federal, foi Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Paranapanema, Diretor da Corretora Banespa, Sócio-Diretor da Lucro DTVM e Diretor da DIVESP - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários do Estado de São Paulo S.A. Foi professor da FEA-USP por 22 anos. Atualmente também é membro do Conselho de Administração da Companhia, na qualidade de conselheiro independente.

Lidia Goldenstein, 52 anos, nascida em 15 outubro de 1954, graduou-se em economia pela Faculdade de Economia e Administração da USP em 1976 e é Doutora em Economia pelo Instituto de Economia da Universidade de Campinas (1994). Foi analista da SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (1978-79), Economista/Pesquisadora do CEBRAP – Centro Brasileiro de Análise e Planejamento (1981-95), Assessora Econômica da Secretaria de Economia e Planejamento do Estado do Rio de Janeiro (1987-88) e Assessora da Presidência do BNDES (1996-98). Foi Professora de diversas instituições (Fundação Armando Álvares Penteado, UNICAMP e do Programa de Formação e Aperfeiçoamento da Carreira de Diplomata, no Instituto Rio Branco - Brasília). Possui diversas pesquisas e artigos publicados sobre questões político-econômicas brasileiras. É autora do livro "Repensando a Dependência" (1994). Atualmente é consultora da LGoldenstein Consultoria, Associada da MBAssociados e membro do Conselho de Administração do Makro Atacadista. Atualmente também é membro do Conselho de Administração da Companhia, na qualidade de conselheiro independente.

Diretoria

A Diretoria é composta por cinco membros, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, sendo um diretor presidente, um diretor de assuntos corporativos, um diretor financeiro, administrativo e de relações com investidores, um diretor técnico e um diretor de incorporação, com prazo de gestão unificado de dois anos, permitida a reeleição.

Os Diretores são responsáveis pela execução das decisões do Conselho de Administração e pela representação da Companhia perante terceiros. Cada Diretor também tem responsabilidades individuais que são determinadas pelo Conselho de Administração.

A nossa Diretoria Financeira, Administrativa e de Relações com Investidores está localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ns Rua Funchal 418, 29º e 30º andares, Condomínio e-Tower São Paulo, CEP 04551-060. O responsável por essa diretoria é o Sr. Hélio Baptista Novaes. O telefone do Departamento de Relações Com Investidores é (11) 3377-3777 e o endereço de correio eletrônico é ri@even.com.br. A nossa página na *Internet* é www.even.com.br.

A tabela abaixo apresenta a atual composição da nossa Diretoria:

Nome	Cargo	Data de Eleição e de Posse	Mandato
Carlos Eduardo Terepins	Diretor Presidente	16 de fevereiro de 2007	Até a AGO de 2009
Hélio Baptista Novaes	Diretor Financeiro, Administrativo e de Relações com Investidores	16 de fevereiro de 2007	Até a AGO de 2009
Abrão Muszkat	Diretor de Assuntos Corporativos	16 de fevereiro de 2007	Até a AGO de 2009
Silvio Luiz Gava	Diretor Técnico	16 de fevereiro de 2007	Até a AGO de 2009
João Eduardo de Azevedo Silva	Diretor de Incorporação	16 de fevereiro de 2007	Até a AGO de 2009

Encontra-se a seguir sumário da experiência profissional, áreas de especialização e principais interesses comerciais externos dos atuais Diretores da Companhia. O endereço comercial de cada Diretor é na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 29º e 30º andares, Condomínio e-Tower São Paulo, CEP 04551-060.

Sumários da experiência profissional de Carlos Eduardo Terepins e Abrão Muszkat, vide descrição acima, na seção "Administração – Conselho de Administração".

Hélio Baptista Novaes, 43 anos, nascido em 14 de junho de 1963, graduou-se em Engenharia Civil e possui pós-graduação em Finanças pela Fundação Dom Cabral (FDC) e especialização em Gestão pela Fundação Dom Cabral FDC e Insead. Foi diretor de áreas internacionais de bancos (Lloyds, Interatlântico), associado ao Crédit Agricole e Fibra (grupo Vicunha), e diretor financeiro de empresas (Gafisa, grupo Folha e Natura).

Silvio Luiz Gava, 34 anos, nascido em 10 de março de 1972, graduou-se em Engenharia Civil pela Universidade Mackenzie em 1994 e pós-graduou-se em Gestão Empresarial pela Fundação Instituto de Administração – FIA. Entre 1998 e 2005, trabalhou na Gafisa S.A. exercendo os cargos de Gerente de Qualidade e de Gerente Geral de Obras. Ingressou na Companhia em 2005, atuando como superintendente técnico.

João Eduardo Azevedo Silva, 32 anos, nascido em 13 de setembro de 1974, graduou-se em Engenharia Civil pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP e cursou pós-graduação em Administração pela Fundação Instituto de Administração – FIA. Entre 1999 e 2003, foi coordenador de incorporações na Gafisa S.A. Ingressou na Companhia em 2003, exercendo o cargo de superintendente de incorporações.

Titularidade de Ações

A tabela abaixo indica as participações detidas direta ou indiretamente pelos conselheiros e Diretores no capital da companhia na data deste Prospecto.

Administrador	Quantidade	Participação
Carlos Eduardo Terepins	21.428.979	23,3%
Luis Terepins	12.281.442	13,3%
Abrão Muszkat[(1)]	10.172.381	11,0%
Rubens Antonio Tiburski	1	0,0%
Cláudio Kier Citrin	1	0,0%
Paolo Zaghen	1	0,0%
Lidia Goldenstein	1	0,0%

(1) Considerando sua participação detida indiretamente por meio da Kary. Vide seção "Principais Acionistas" neste Prospecto.

Relação Familiar

O Sr. Carlos Eduardo Terepins é irmão do Sr. Luis Terepins, ambos pertencentes ao grupo dos Acionistas Controladores e membros do Conselho de Administração da Companhia. Não há nenhuma relação familiar entre os demais administradores da Companhia, ou entre estes e os demais Acionistas Controladores.

Remuneração

Os nossos conselheiros e diretores não recebem remuneração em separado por atividades junto ao Conselho de Administração ou à Diretoria. Em Assembléia Geral Ordinária realizada em 5 de março de 2007, nossos acionistas aprovaram a remuneração anual global dos nossos administradores para o exercício de 2007, fixando-a em até R$3,6 milhões. Não mantemos nenhum plano de aposentadoria ou de pensão ou ainda planos similares para os nossos administradores.

Bonificação

Em 5 de março de 2007, nossos acionistas, reunidos em Assembléia Geral Ordinária, aprovaram a concessão de um bônus aos nossos administradores e empregados em posição de comando, no valor de até R$3,5 milhões, a ser distribuído entre esses durante o exercício social de 2007, conforme proposta do nosso Conselho de Administração, observado, no entanto, que a distribuição do referido bônus está condicionada à realização da Oferta.

Plano de Opção de Compra de Ações

Em 13 de fevereiro de 2007, nossos acionistas, reunidos em Assembléia Geral Extraordinária, autorizaram o Conselho de Administração da Companhia a adotar um plano de opção de compra de ações da Companhia, destinado aos nossos administradores. Em 7 de março de 2006, a Assembléia Geral de Acionistas incluiu os empregados da Companhia dentre os beneficiários do plano de opção de compra de ações. Caberá ao nosso Conselho de Administração elaborar e definir as regras aplicáveis à concessão, prazo de exercício, preço de emissão e demais termos e condições relativos às opções a serem outorgadas pela Companhia aos seus administradores e empregados. Nos termos do plano de opção de compra de ações, podem ser outorgadas aos nossos administradores e empregados opções até o limite de 5% do total de ações do capital da Companhia. Até a data deste Prospecto não havíamos outorgado nenhuma opção de compra de ações de nossa emissão com base no referido plano.

Conselho Fiscal

Nosso Conselho Fiscal, conforme previsto no Estatuto Social, é de funcionamento não permanente, sendo instalado apenas quando solicitado por acionista detentor de, pelo menos, 10% do capital social votante. Quando em funcionamento, o Conselho Fiscal será composto por três membros e igual número de suplentes. O Conselho Fiscal é órgão separado, independente da administração e dos auditores independentes da Companhia. As responsabilidades principais do Conselho Fiscal são fiscalizar os atos dos administradores, opinar sobre determinadas propostas dos órgãos de administração a serem submetidas à assembléia geral para deliberação, examinar as demonstrações contábeis da Companhia e denunciar aos órgãos de administração e à assembléia geral os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento.

Os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, serão eleitos durante as assembléias gerais ordinárias de acionistas. Pela Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal não pode incluir membros da administração, funcionários da Companhia ou cônjuge ou parente até terceiro grau de qualquer membro da administração.

PRINCIPAIS ACIONISTAS

Na data deste Prospecto, nosso capital social era de R$99.666.740,00, representado por 92.008.824 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal. O nosso capital social pode ser aumentado em até mais R$750 milhões, representados por ações ordinárias, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, que fixará o preço de emissão, a quantidade de ações ordinárias a serem emitidas e as demais condições de subscrição e integralização das ações dentro do capital autorizado.

A tabela abaixo indica o nome e as participações dos nossos acionistas na data deste Prospecto, antes e depois da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar.

	Ações antes da Oferta		**Ações após a Oferta[1]**	
	Ações Ordinárias	**Capital Total (%)**	**Ações Ordinárias**	**Capital Total (%)**
Carlos Eduardo Terepins	21.428.979	23,3	21.428.979	16,9
Luis Terepins	12.281.442	13,3	12.281.442	9,7
Kary	20.344.761	22,1	20.344.761	16,0
FIP Genoa	37.953.637	41,2	44.910.159	35,4
Conselheiros e diretores	5	0,0	5	0,0
Mercado	–	0,0	27.826.087	21,9
Total	**92.008.824**	**100,0**	**126.791.433**	**100**

(1) Sem considerar o exercício integral, pelo ex-diretor da Companhia, da Opção de Ajuste nem a conversão das Debêntures pelo FIP Genoa. Vide seção "Descrição do Capital Social" neste Prospecto.

Descrição dos Principais Acionistas

Kary

A Kary é uma sociedade por ações constituída e existente de acordo com as leis do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 29º pavimento, conjunto 2901, sala 6A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 69.276.269/0001-00, e é controlada pelos Srs. Abrão Muszkat e David Cytrynowicz.

FIP Genoa

O FIP Genoa é um fundo de investimento em participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM 391/03, em fase de registro na CVM. O FIP Genoa é administrado pelo Banco Santander Banespa S.A.

O FIP Genoa tem como únicos quotistas a (i) Yorkley Investment S/A, (ii) West Kilbride S/A e (iii) Urigill Corporation S/A, todas sociedades constituídas e existentes no Uruguai, titulares, respectivamente, de 30%, 30,1% e 39,9% das quotas emitidas pelo FIP (todas, em conjunto, as "Investidoras").

Cada uma das Investidoras é controlada por um único acionista, titular de 100% das ações de sua emissão, conforme segue: (i) Spinnaker Global Emerging Markets Fund Ltd., fundo de investimento sediado em British Virgin Island, é o acionista controlador da Urigill Corporation S/A; (ii) Spinnaker Global Strategic Fund Ltd., fundo de investimento sediado em British Virgin Island, é o acionista controlador da West Kilbride S/A; e (iii) Spinnaker Global Opportunity Fund Ltd., fundo de investimento sediado em British Virgin Island, é o acionista controlador da Yorkley Investment S/A (todos, em conjunto, os "Fundos de Investimento").

Cada um dos Fundos de Investimento é uma comunhão de recursos provenientes de investidores localizados nos mais diversos países, compreendendo instituições financeiras, seguradoras, fundações, fundos de investimento, fundos de pensão e outros investidores institucionais, sendo que nenhum destes investidores possui mais do que 10% do total das quotas emitidas por cada Fundo de Investimento computado individualmente, ou 5,5% quando computados os três fundos em conjunto. Os Fundos de Investimento são fundos abertos e, portanto, estão sujeitos a resgates e emitem novas quotas a todo momento. Em conseqüência, a posição dos quotistas nos fundos pode mudar significativamente com o tempo.

Os quotistas dos Fundos de Investimento são investidores passivos, que não possuem poderes de gestão ou qualquer tipo de influência sobre a administração dos recursos do fundo. Todas as decisões de investimento realizadas pelos Fundos de Investimento cabem única e exclusivamente ao seu gestor, que detém os mais amplos poderes para, discricionariamente, nos interesses de seus investidores, comprar ou vender os títulos e ativos que compõem sua carteira de investimentos.

Os Fundos de Investimento são administrados pelo Spinnaker Capital Group, com escritório em 53-54 Grosvenor Street, Londres, Inglaterra, W1K3HU, que por sua vez controla a Spinnaker Capital Consultoria em Gestão de Recursos Ltda., representante do Spinnaker Capital Grupo no Brasil, sediada na Alameda Santos, 1940, 2º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Carlos Eduardo Terepins

Carlos Eduardo Terepins, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade R.G. nº. 3.533.312-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 771.861.508-10, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Funchal, 418, 29º e 30º pavimentos, Conjuntos 2901 e 3001. O Sr. Carlos Eduardo Terepins é Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração da Companhia.

Luis Terepins

Luis Terepins, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade R.G. nº. 3.533.242-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 913.274.318-15, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Funchal, 418, 29º e 30º pavimentos, Conjuntos 2901 e 3001. O Sr. Luis Terepins é membro do Conselho de Administração da Companhia.

Acordos de Acionistas

Acordo de Acionistas da Companhia

Carlos Terepins, Luis Terepins, Kary e FIP Genoa celebraram um acordo de acionistas em 17 de março de 2006, com a interveniência da Companhia, Abrão Muszkat e David Cytrynowicz. O FIP Genoa, Kary, Carlos Eduardo Terepins e Luis Terepins celebraram um novo acordo de acionistas, com interveniência da Companhia, Abrão Muszkat e David Cytrynowicz, cuja eficácia está condicionada à realização da Oferta. Caso a Oferta seja realizada, o novo acordo de acionistas entrará em vigor, revogando e tornando ineficaz o acordo de acionistas celebrado em 17 de março de 2006.

Dentre as disposições do novo acordo de acionistas da Companhia, destacam-se as seguintes:

- *Voto*. Cada ação ordinária emitida pela Companhia confere ao seu detentor o direito de um voto nas assembléias de Acionistas da Companhia;
- *Direito de Preferência*. Caso qualquer dos Acionistas Controladores queira dispor de suas ações, no todo ou em parte, a terceiros ou a qualquer outro Acionista Controlador, deverá, primeiro, ofertá-las a todas os demais Acionistas Controladores, que terão o direito de preferência para adquiri-las nos mesmos termos e condições da oferta feita, observada a ordem de preferência, os prazos e mecanismos estabelecidos no Acordo de Acionistas;
- *Direito de Venda Conjunta (tag along)*. Caso qualquer dos Acionistas Controladores não tenha exercido o seu direito de preferência, é assegurado a estes o direito de incluir na venda das ações ofertadas para o potencial comprador, pelo mesmo preço e condições, qualquer número de ações de sua propriedade. O direito de venda conjunta deverá ser exercido por meio de notificação por escrito ao acionista ofertante, no prazo de cinco dias, contados do término do prazo para o exercício do direito de preferência;

- *Oferta Pública*. Caso a Companhia venha a realizar uma oferta pública, o FIP Genoa terá o direito, a seu exclusivo critério, de exigir que sejam alienadas, por meio da oferta pública, ações de sua titularidade até o montante de 50% do valor total de ações que serão alienadas na oferta pública, independentemente da sua participação detida na Companhia, limitado ao número de ações que serão ofertadas pela Companhia, em oferta primária. Caso a oferta pública deixe de ser realizada exclusivamente em decorrência do não cumprimento, por Carlos Eduardo Terepins, Luis Terepins e/ou pela Kary, de qualquer dos procedimentos previstos legalmente, então Carlos Eduardo Terepins, Luis Terepins e Kary obrigam-se, integral e solidariamente, a adquirir a totalidade das ações então detidas pelo FIP Genoa, não se aplicando nesse caso, o direito de preferência;

- *Transferência Autorizada*. Os Acionistas não terão direito de preferência com relação a quaisquer transferências e disposições de ações feitas por qualquer acionista em favor de suas respectivas afiliadas;

- *Não Concorrência*. Observadas as disposições previstas no Acordo de Acionistas e pelo prazo de dois anos após o seu término, Carlos Eduardo Terepins, Luis Terepins, Kary, Abrão Muszkat, David Cytrynowicz e o FIP Genoa, e/ou suas respectivas afiliadas, não deverão, em seu nome, ou em nome ou em relação a qualquer outra pessoa, direta ou indiretamente, em qualquer situação, conduzir ou se engajar em, ter qualquer participação financeira ou de qualquer outra natureza, ou ainda, envolver-se comercialmente em qualquer atividade ou negócio no Brasil, que seja substancialmente o mesmo ou que seja concorrente com o negócio da Companhia;

- *Arbitragem*. As disputas relativas ao Acordo de Acionistas serão dirimidas por meio de arbitragem; e

- *Vigência*. O Acordo de Acionistas entrará em vigor na sua data de assinatura, e permanecerá em vigor por um prazo de dez anos e terá seu prazo de validade automaticamente prorrogado por períodos adicionais de dez anos, caso nenhum dos Acionistas notifique o outro por escrito de sua decisão de não prorrogar o acordo de acionistas.

Celebramos acordos de acionistas com os demais sócios das nossas SPEs. Abaixo se encontra descrição dos principais acordos de acionistas envolvendo nossas SPEs.

City Projects

Em 26 de fevereiro de 2002, Amazon Simon, ABC Construtora e a Companhia, na qualidade de únicos sócios quotistas da City Projects, celebraram um acordo de quotistas.

Dentre as disposições do acordo de quotistas destacam-se as seguintes:

- *Administração.* ABC Construtora e a Companhia têm o direito de nomear os administradores da City Projects, sendo assegurado à Amazon Simon o direito de requerer a destituição de tais administradores em certos eventos especificados no acordo de quotistas;
- *Comitê.* Todas as decisões que afetem os negócios e atividades da City Projects serão tomadas por um comitê de quotistas composto por quatro membros, sendo dois indicados pela Amazon Simon, um indicado pela ABC Construtora e um indicado pela Companhia;
- *Quorum.* Certos eventos previstos no acordo de quotistas, dentre os quais: emissão de novas quotas, venda ou transferência, financiamento e/ou refinanciamento, operações societárias relevantes, contribuições adicionais de capital, negócios estranhos ao objeto, liquidação da City Projects, contratos com afiliadas, contratos relevantes, falência e seguro, estão sujeitos à aprovação de membros do comitê de quotistas representando a maioria do capital social da City Projects; e
- *Vigência.* Até a liquidação e extinção da City Projects.

Opções de Compra de Ações

Alguns de nossos acionistas concederam a um ex-diretor da Companhia a Opção de Ajuste, ou seja, uma opção de aquisição de quantidade de ações equivalente a até 153.350 ações ordinárias de nossa emissão de titularidade de tais acionistas, que poderá ser exercida no prazo de até 15 dias úteis, contados da data da publicação do Anúncio de Encerramento.

O FIP Genoa outorgou a Carlos Eduardo Terepins, Luis Terepins e Kary uma opção de aquisição de quantidade de ações equivalente a até 4.600.440 ações ordinárias de nossa emissão e de sua titularidade, condicionada à obtenção de um determinado retorno financeiro pelo FIP Genoa em alienações de ações de nossa emissão e de sua titularidade.

Em 20 de março de 2007, Carlos Eduardo Terepins, Luis Terepins e Kary outorgaram ao FIP Genoa, em caráter irrevogável e irretratável, uma opção para que o FIP Genoa, a seu exclusivo critério, compre de tais acionistas, proporcionalmente à participação de cada qual no nosso capital social, o montante total de até 7.826.087 ações de nossa emissão e de titularidade desses acionistas. A opção de compra de ações poderá ser exercida pelo FIP Genoa, no todo ou em parte, a qualquer tempo, durante o período de três anos, contados da data de realização da Oferta. O preço de compra das ações objeto da opção será o Preço por Ação, atualizado pelo IPCA, desde a data de realização da Oferta até a data do exercício da opção. Caso a opção seja exercida durante o período de *lock–up*, o FIP Genoa poderá adquirir as ações objeto da opção, porém tais ações permanecerão sujeitas ao *lock-up* após serem transferidas ao FIP Genoa.

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

O FIP Genoa é titular da totalidade das Debêntures, e se obrigou a convertê-las integralmente em ações ordinárias de nossa emissão, no prazo de até 30 dias, contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento. Para maiores informações, vide seção "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos".

INFORMAÇÕES SOBRE VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

Além das nossas ações e das Debêntures, abaixo descritas, não temos quaisquer outros valores mobiliários de nossa emissão em circulação.

Em 2 de março de 2007, a CVM concedeu o registro da oferta pública das Debêntures, emitidas em série única, no valor total de R$50,0 milhões, na data de emissão, qual seja, 1º de fevereiro de 2007. Foram emitidas 50 Debêntures com valor nominal unitário de R$1.000.000,00. As Debêntures foram integralmente subscritas e integralizadas pelo FIP Genoa, que se obrigou a converter a totalidade das Debêntures no prazo de até 30 dias contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento.

As Debêntures são conversíveis em ações de nossa emissão, conforme descrito abaixo, e da espécie subordinada. A data de vencimento das Debêntures é 1º de fevereiro de 2012. O valor nominal das Debêntures será pago em uma única parcela, na data de vencimento, exceto pelas Debêntures que forem convertidas. As Debêntures serão remuneradas (i) por atualização do fator de variação da cotação de fechamento da taxa de venda de câmbio de reais por dólares dos Estados Unidos, disponível no SISBACEN, transação PTAX800, Opção 5 ("Taxa de Conversão"), referente ao dia útil imediatamente anterior à data em questão, a ser paga em uma única parcela na data de vencimento das Debêntures; e (ii) por juros remuneratórios correspondentes a (i) 5,90% ao ano durante o período entre a data de emissão (inclusive) e 1º de janeiro de 2008 (exclusive); (ii) 6,65% durante o período entre 1º de janeiro de 2008 (inclusive) e 1º de janeiro de 2009 (exclusive); e (iii) 7,40% durante o período entre 1º de janeiro de 2009 (inclusive) e a data de vencimento das Debêntures (exclusive).

As Debêntures serão conversíveis em ações ordinárias de nossa emissão a qualquer tempo, à opção dos seus titulares, a partir da data de emissão, até a data de vencimento das Debêntures, desde que a conversão refira-se à totalidade das Debêntures de sua titularidade, sendo vedada a conversão parcial das Debêntures. As Debêntures serão convertidas em ações ordinárias de nossa emissão de acordo com a seguinte fórmula: Quantidade de Ações = VNA/Valor da Ação, onde:

> *Quantidade de Ações* = quantidade de ações ordinárias de nossa emissão em que cada Debênture poderá ser convertida;
>
> *VNA* = valor nominal de cada Debênture, acrescido da atualização pela Taxa de Conversão, calculada *pro rata temporis*, desde a data de emissão até a data de conversão; e
>
> *Valor da Ação* = o maior valor por ação ordinária de nossa emissão obtido a partir das seguintes alternativas: (i) o resultado da divisão de R$550.000.000,00 (em uma base anterior à conversão das Debêntures (*pre-money*)), acrescido da atualização pela Taxa de Conversão, calculada *pro rata temporis*, desde a data de emissão até a respectiva data de conversão, por 46.004.412 ações, correspondente ao número total de ações de nossa emissão na data de emissão das Debêntures, observado o disposto abaixo; ou (ii) 50% do preço por ação de nossa emissão em caso de uma oferta pública inicial de nossas ações, com registro para negociação em bolsa de valores (antes do início das negociações em pregão).

A quantidade de ações ordinárias em que cada Debênture poderá ser convertida nos termos acima será automaticamente ajustada sempre que houver aumento do nosso capital por bonificação, desdobramento ou grupamento de ações, a qualquer título, que vier a ocorrer a partir da data de emissão das Debêntures. Na data deste Prospecto, o capital social era de R$99.666.740,00, representado por 92.008.824 ações ordinárias.

As Debêntures contêm diversos eventos de inadimplemento, dentre os quais destacamos:

- a alteração do nosso objeto social, conforme disposto em nosso estatuto social, sem a aprovação prévia de titulares das Debêntures representando, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação;
- a criação de ações preferenciais de nossa emissão, sem a aprovação prévia de titulares das Debêntures representando, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação;

- a alteração do nosso controle (conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, sem que seja obtido o prévio consentimento dos titulares das Debêntures representando, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação;
- a constituição, por nós, de qualquer Subsidiária, sem a aprovação prévia por titulares das Debêntures representando, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação, exceto pela constituição de SPEs que sejam nossas Subsidiárias e que sejam utilizadas no curso normal dos nossos negócios para a realização de empreendimentos imobiliários;
- a alteração de quaisquer outros dispositivos do nosso estatuto social, sem a aprovação prévia por titulares das Debêntures representando, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação;
- a celebração, por nós ou por qualquer de nossas Subsidiárias, de quaisquer acordos, compromissos, contratos, documentos, títulos, instrumentos relativos a desembolsos de capital, empréstimos, outorga de garantias fidejussórias e/ou avais de qualquer natureza e/ou a assunção de obrigações cujo valor (considerado o ato isoladamente ou um conjunto de atos da mesma natureza e inter-relacionados) faça com que nosso endividamento exceda, a qualquer momento, o montante superior a duas vezes o nosso EBITDA dos últimos 12 meses, sem a aprovação prévia por titulares das Debêntures representando, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação;
- a contratação, por nós, da uma empresa de auditoria independente, para auditar anualmente nossas contas, sem a aprovação prévia por titulares das Debêntures representando, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação, exceto no caso de contratação da Deloitte Touche Tohmatsu, da Ernst & Young, da KPMG ou da PricewaterhouseCoopers;
- a destinação do que exceder 25% do nosso lucro líquido apurado em determinado exercício ou em períodos intermediários, sem a aprovação prévia por titulares das Debêntures representando, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação; ou
- a alteração do exercício social da Companhia, sem a aprovação prévia por titulares das Debêntures representando, no mínimo, a maioria das Debêntures em circulação.

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Geral

O sumário a seguir descreve algumas disposições do nosso Estatuto Social, da Lei das Sociedades por Ações, e das regras da CVM e do Novo Mercado referentes ao nosso capital social, administração, informações periódicas e eventuais, bem como de outros aspectos societários que se aplicam a nós.

Este sumário não é exaustivo com relação a qualquer assunto aqui tratado e não deve ser considerado uma opinião jurídica com relação a essas questões. Potenciais investidores devem rever cuidadosamente nosso Estatuto Social, pois ele, e não esta descrição, estabelece seus direitos como titular de nossas ações ordinárias.

A partir da admissão das nossas ações para negociação no segmento do Novo Mercado da BOVESPA, não poderemos ter nosso capital social composto por ações sem direito a voto ou com direito de voto restrito. Por este motivo, esta seção não abordará os direitos de acionistas titulares de ações sem direito a voto ou com voto restrito. Ademais, para sairmos do Novo Mercado, deveremos realizar uma oferta pública de aquisição de ações, vide "Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa – Saída do Novo Mercado".

Em 28 de fevereiro de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início. Nossas Ações passarão a ser negociadas no Novo Mercado a partir do dia útil subseqüente à data de publicação do Anúncio de Início, sob o código "EVEN3".

Atualmente, somos uma sociedade anônima de capital aberto, constituída de acordo com as leis do Brasil, cuja sede está localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, registrada perante a CVM sob o nº 02052-4. Nossos atos societários de constituição estão devidamente registrados na JUCESP, sob o NIRE 35.30032952-0.

Restrições a Investimento Estrangeiro

Não há restrições específicas à titularidade de nossas ações por pessoas físicas ou jurídicas domiciliadas no exterior, entretanto, o direito de converter pagamentos de dividendos e o produto da venda das ações em moeda estrangeira e de remeter esses valores ao exterior está sujeito a restrições de controle cambial e à legislação de capitais estrangeiros que exige, entre outras formalidades, o registro eletrônico dos investimentos no Banco Central.

Os investidores estrangeiros diretos podem vender suas ações tanto em operações privadas como em bolsa de valores ou no mercado de balcão, mas em geral estão sujeitos a tratamento fiscal menos favorável em relação aos investidores estrangeiros de *portfolio*.

A Resolução CMN 2.689 dispõe que, observadas algumas exceções, como é o caso de ofertas públicas de aquisição de ações, os investidores estrangeiros de *portfolio* podem comprar e vender ações apenas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, mas em geral fazem jus a tratamento fiscal mais favorável em relação aos investidores estrangeiros diretos.

Registro das Ações de Emissão da Companhia

Nossas ações são mantidas sob a forma escritural junto ao 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.

Objeto Social

Nosso objeto social, definido no artigo 3º de nosso Estatuto Social, consiste na: (i) construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; (ii) prestação de serviços profissionais de engenharia civil e de assessoria imobiliária; (iii) compra e venda de imóveis; (iv) administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (v) participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

Capital Social

Na data deste Prospecto, nosso capital social é de R$99.666.740,00, representado por 92.008.824 de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. De acordo com o nosso Estatuto Social, poderemos ter o nosso capital social aumentado, independentemente de reforma estatutária, até R$750 milhões, mediante deliberação do nosso Conselho de Administração, a quem caberá fixar as condições da emissão, inclusive preço e prazo de integralização, e estabelecer o número de ações ordinárias a serem emitidas, para distribuição no País ou no exterior, sob a forma pública ou privada. Nossos acionistas deverão aprovar em assembléia geral extraordinária qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado. De acordo com o Contrato de Participação no Novo Mercado, não poderemos emitir ações sem direito a voto ou com direito de voto restrito, e tampouco partes beneficiárias.

Adicionalmente, 16.630.594 ações ordinárias e de nossa emissão estão caucionadas em favor do FIP Genoa, nos termos do Contrato de Caução de Ações, conforme descrito na seção "Nossas Atividades – Contratos Relevantes – Contrato de Caução de Ações".

Ações em Tesouraria

Na data deste Prospecto, não possuímos ações em tesouraria.

Direitos das Ações

Cada ação ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas assembléias gerais ordinárias e extraordinárias. De acordo com o nosso Estatuto Social e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, não poderemos emitir ações sem direito a voto ou com direito de voto restrito. Além disso, de acordo com nosso Estatuto Social e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de nossa emissão direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de nossa emissão, na proporção de suas participações no capital social. No caso de nossa liquidação, nossos acionistas receberão os pagamentos relativos a reembolso do capital, na proporção de suas participações no capital social, após o pagamento de todas as nossas obrigações. Nossos acionistas têm direito de preferência na subscrição de novas ações por nós emitidas, conforme conferido pela Lei das Sociedades por Ações, mas não estão obrigados a subscrever futuros aumentos de nosso capital caso não o desejem.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o Estatuto Social e tampouco as deliberações adotadas pelos acionistas da Companhia em assembléias gerais, podem privar os acionistas dos seguintes direitos:

- direito a participar na distribuição dos lucros;
- direito a participar, na proporção da sua participação no capital social, da distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese de nossa liquidação;
- direito de preferência para subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações descritas na seção "Direito de Preferência";

- direito de fiscalizar, na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, a gestão dos negócios sociais; e
- direito de retirar-se da Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito na seção "Direito de Retirada e Resgate".

Assembléias Gerais

Nas assembléias gerais regularmente convocadas e instaladas, nossos acionistas estão autorizados a deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme previstas na Lei das Sociedades por Ações e no Estatuto Social. Compete exclusivamente aos nossos acionistas aprovar, na assembléia geral ordinária, as demonstrações financeiras, deliberar sobre a destinação do lucro líquido e a distribuição de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Os membros do nosso Conselho de Administração são em regra eleitos em assembléias gerais ordinárias, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em assembléia geral extraordinária. 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 assembléia geral.

Uma assembléia geral extraordinária pode ser realizada ao mesmo tempo em que a assembléia geral ordinária. Compete aos nossos acionistas decidir, exclusivamente em assembléias gerais, as seguintes matérias:

- reforma do nosso Estatuto Social;
- tomar, anualmente, as contas dos nossos administradores e deliberar sobre as nossas demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- autorizar a emissão de debêntures, ressalvado o disposto no parágrafo 1º do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações;
- suspender o exercício dos direitos do acionista;
- deliberar sobre a avaliação dos bens com que o acionista concorrer para a formação do capital;
- deliberar sobre a transformação, fusão, incorporação e cisão da nossa Companhia, sua dissolução e liquidação, eleger e destituir liquidantes e julgar-lhes as contas;
- deliberar sobre o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou de auto-falência pela nossa Companhia e/ou decisão sobre a forma de exercício do seu direito de voto em assembléias gerais de sua sociedades controladas que trate de pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou de auto-falência pelas controladas;
- eleger e destituir os membros do Conselho de Administração;
- fixar a remuneração individual ou global dos membros do conselho de administração e da diretoria, assim como a remuneração dos membros do conselho fiscal quando instalado;
- aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à nossa Companhia ou a outra sociedade sob nosso controle;
- deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
- cancelamento do nosso registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários - CVM;
- aprovação de amortização ou resgate de nossas ações;
- saída do Novo Mercado; e
- escolha de empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia para fins das ofertas públicas, dentre as empresas apontadas pelo nosso Conselho de Administração, em lista tríplice.

Quorum

Como regra geral, a Lei das Sociedades por Ações prevê que a assembléia geral é instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que detenham, pelo menos, 25% do capital social com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares de ações com direito a voto. Caso nossos 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 ações ordinárias e, em segunda convocação, de qualquer número de acionistas.

De modo geral, a aprovação de acionistas representando, no mínimo, a maioria das ações com direito a voto dos acionistas que compareceram pessoalmente ou por meio de procurador a uma assembléia geral, é necessária para a aprovação de qualquer matéria, sendo que os votos em branco e as abstenções não são levados em conta para efeito deste cálculo. A aprovação de acionistas que representem metade, no mínimo, das ações com direito de voto, é necessária para a aprovação das seguintes matérias, entre outras:

- redução do dividendo mínimo obrigatório a ser distribuído aos nossos acionistas;
- mudança do nosso objeto social;
- nossa fusão ou incorporação em outra sociedade;
- nossa cisão;
- nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido da Lei das Sociedades por Ações);
- cessação do nosso estado de liquidação; e
- nossa dissolução.

A CVM poderá autorizar a redução do percentual de votos necessários à aprovação das matérias acima mencionadas no caso de companhia aberta com a propriedade das ações dispersas no mercado e cujas três últimas assembléias gerais tenham sido realizadas com a presença de acionistas representando menos da metade das ações com direito a voto.

O Regulamento do Novo Mercado, entretanto, exige que a instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do nosso valor econômico seja aprovada em assembléia geral, por maioria de votos dos acionistas representantes das ações emitidas presentes naquela assembléia, que, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de nossas ações em circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das nossas ações em circulação, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice. Veja "Cancelamento de Registro de Companhia Aberta".

Convocação

A Lei das Sociedades por Ações exige que todas as assembléias gerais sejam convocadas mediante três publicações no Diário Oficial da União, do Estado, do Distrito Federal ou lugar em que esteja situada a sede da Companhia, e em outro jornal de grande circulação. As publicações da Companhia são atualmente realizadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Diário Comércio, Indústria & Serviços – DCI", sendo a primeira publicação, no mínimo, 15 dias antes da assembléia geral, em primeira convocação, e oito dias de antecedência, em segunda convocação.

A CVM poderá, em determinadas circunstâncias, e a pedido de qualquer acionista, requerer que a primeira convocação para as assembléias gerais seja feita com, pelo menos, 30 dias de antecedência da realização da respectiva assembléia geral.

A CVM poderá ainda, a pedido de qualquer acionista, interromper, por até 15 dias, o curso do prazo de antecedência da convocação da assembléia geral extraordinária, a fim de conhecer e analisar as propostas a serem submetidas à assembléia. O edital de convocação de assembléia geral deverá conter, além do local, data e hora da assembléia, a ordem do dia e, no caso de alteração do Estatuto Social, a indicação da matéria.

Competência para Convocar Assembléias Gerais

Compete, normalmente, ao presidente do nosso Conselho de Administração convocar as assembléias gerais, ainda que as estas possam ser convocadas pelas seguintes pessoas ou órgãos:

- qualquer acionista, quando os administradores retardarem, por mais de 60 dias, a convocação contida em previsão legal ou estatutária;
- acionistas que representem 5%, no mínimo, do capital social, caso os administradores deixem de convocar, no prazo de oito dias, uma assembléia geral solicitada através de pedido de convocação que apresente as matérias a serem tratadas e esteja devidamente fundamentado;
- acionistas que representem 5%, no mínimo, do capital social, quando os administradores não atenderem, no prazo de oito dias, um pedido de convocação de assembléia que tenha como finalidade a instalação do Conselho Fiscal; e
- o Conselho Fiscal, caso os órgãos da administração retardarem a convocação da assembléia geral Ordinária por mais de um mês, e a Extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes.

Local da Realização de Assembléia Geral

As nossas assembléias gerais são realizadas em nossa sede. A Lei das Sociedades por Ações permite que as assembléias gerais sejam realizadas fora da nossa sede, nas hipóteses de força maior, desde que elas sejam realizadas na localidade da nossa sede e a respectiva convocação contenha uma indicação expressa e inequívoca do local em que a assembléia geral deverá ocorrer.

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.

Nossos acionistas podem ser representados na assembléia geral por procurador constituído há menos de um ano, que seja nosso acionista, nosso administrador, ou advogado, ou, ainda, por uma instituição financeira. Fundos de investimento devem ser representados pelo seu administrador.

Conselho de Administração

Eleição

Em conformidade com o Regulamento do Novo Mercado e nosso Estatuto Social, nosso Conselho de Administração deve ser composto por sete membros, sendo que destes, no mínimo, 20% devem ser Conselheiros Independentes. A Lei das Sociedades por Ações permite a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas representando, no mínimo, 10% do capital social da Companhia, atribuindo-se para cada ação tantos votos quantos sejam os membros do Conselho de Administração e reconhecido ao acionista o direito de cumular os votos num só candidato ou distribuí-los entre vários. Em não sendo solicitada a adoção do voto múltiplo, os conselheiros serão eleitos pelo voto majoritário de acionistas titulares de ações ordinárias, presentes ou representados por procurador. Em qualquer caso, é assegurado aos acionistas titulares, individualmente ou em bloco, de pelo menos, 15% de ações ordinárias de emissão da companhia, o direito de indicar, em votação em separado, um conselheiro e respectivo suplente. Os membros do nosso Conselho de Administração são eleitos pelos nossos acionistas reunidos em assembléia geral ordinária para um mandato unificado de dois anos, permitida a reeleição.

De acordo com a Instrução da CVM nº 282, o percentual mínimo do capital votante exigido para que se solicite a adoção do processo de voto múltiplo em companhias abertas pode ser reduzido em função do valor do capital social, variando entre 5% e 10%. Considerando o valor do capital social da Companhia na data deste Prospecto, acionistas representando 6% do nosso capital social poderão requerer a adoção do processo de voto múltiplo para eleição de membros do Conselho de Administração.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro deve ser titular de, pelo menos, uma ação de emissão da Companhia. Os membros do Conselho de Administração não estão sujeitos à aposentadoria obrigatória por idade.

Operações de Interesse para os Membros do Conselho de Administração e da Diretoria

A Lei das Sociedades por Ações proíbe o membro do nosso Conselho de Administração e de nossa Diretoria de:

- praticar qualquer ato de liberalidade às custas da Companhia, salvo por atos gratuitos razoáveis em benefício dos empregados ou da comunidade de que participe a Companhia, tendo em vista suas responsabilidades sociais, os quais poderão ser autorizados pelo Conselho de Administração da Companhia;
- receber de terceiros, em razão do exercício de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização do Estatuto Social da Companhia ou concedida através de assembléia geral da Companhia;
- sem prévia autorização da assembléia geral ou do Conselho de Administração da Companhia, 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 a obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse da Companhia; e
- adquirir, para revender com lucro, bem ou direito que sabe ser necessário à Companhia, ou que esta tencione adquirir.

Conselho Fiscal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nosso 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.

O Conselho Fiscal da Companhia não é de funcionamento permanente. O Conselho Fiscal deve ser formado de três membros efetivos, facultado igual número de suplentes, todos residentes no País, acionistas ou não.

O Conselho Fiscal será instalado pela assembléia geral a pedido de acionistas que representem, no mínimo, um décimo das ações ordinárias, e cada período de seu funcionamento terminará na primeira assembléia geral ordinária após a sua instalação. O pedido de funcionamento do Conselho Fiscal, ainda que a matéria não conste do anúncio de convocação, poderá ser formulado em qualquer assembléia geral, que elegerá os seus membros.

O Conselho Fiscal não pode ter membros que façam parte do Conselho de Administração, da Diretoria ou do quadro de colaboradores de uma sociedade controlada ou de uma sociedade do mesmo grupo, tampouco um cônjuge ou parente dos administradores da Companhia. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam, a título de remuneração, no mínimo, 10% da média da remuneração paga aos Diretores, excluindo benefícios, verbas de representação e participações nos lucros e resultados.

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. Nossos acionistas também possuem direito de preferência na subscrição de debêntures conversíveis e em qualquer oferta de bônus de subscrição de nossa emissão, contudo a conversão de debêntures em ações, a aquisição de ações mediante o exercício do bônus de subscrição e a oferta de opção de compra de ações e seu exercício não estão sujeitos a direito de preferência. Concede-se prazo não inferior a 30 dias contados da publicação de aviso aos acionistas referente ao aumento de capital, à emissão de debêntures conversíveis em ações ou à emissão de bônus de subscrição, 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, nosso Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência dos 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.

Direitos de Retirada e de Resgate

Direito de Retirada

Qualquer um dos 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, nos seguintes eventos:

- nossa cisão (em situações específicas, conforme descritas a seguir);
- redução do dividendo mínimo obrigatório a ser distribuído aos nossos acionistas;
- mudança do nosso objeto social;
- nossa fusão ou incorporação em outra sociedade (em situações específicas, conforme descritas a seguir);
- nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações, e em situações específicas, conforme descritas a seguir);
- nossa transformação societária;
- incorporação de ações na qual estejamos envolvidos nos termos do artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações; e
- aquisição do controle de outra companhia por um preço que exceda determinados limites previstos 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 mínimo obrigatório a ser distribuído aos nossos acionistas; ou
- a nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações).

Nos casos de fusão ou incorporação em outra sociedade; incorporação de ações na qual estejamos envolvidos, nos termos do Artigo 252 Lei das Sociedades por Ações; participação em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações; ou aquisição do controle de outra sociedade por um preço que exceda determinados limites previstos na Lei das Sociedades por Ações, nossos acionistas não terão direito de retirada caso nossas ações:

- tenham liquidez, ou seja, integrem o IBOVESPA, ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM; e
- tenham dispersão, de forma que nossos acionistas controladores, a sociedade controladora ou outras sociedades sob controle comum sejam titulares de menos da metade das ações da espécie ou classe objeto do direito de retirada.

O direito de retirada deverá ser exercido no prazo de até 30 dias contado da publicação da ata da assembléia geral que aprovar quaisquer das matérias acima mencionadas. 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 entender que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocaria em risco a sua estabilidade financeira.

No caso do exercício do direito de retirada, nossos acionistas terão direito a receber o valor contábil de suas ações, com base no último balanço aprovado pela assembléia geral. Se, todavia, a deliberação que ensejou o direito de retirada tiver ocorrido mais de 60 dias depois da data do último balanço aprovado, nosso acionista poderá solicitar levantamento de balanço especial em data que atenda àquele prazo. Nesse caso, devemos pagar imediatamente 80% do valor de reembolso calculado com base no último balanço aprovado por seus acionistas, e o saldo remanescente no prazo de 120 dias a contar da data da deliberação da assembléia geral.

Direito de Resgate

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as ações podem ser resgatadas mediante determinação da assembléia geral extraordinária, devendo ser aprovado por acionistas que representem, no mínimo, a metade das ações atingidas. O resgate poderá ser pago com os nossos lucros, reservas de lucro ou reservas de capital.

Restrições à Realização de Determinadas Operações por Acionistas Controladores, Conselheiros e Diretores

Nos termos da Instrução CVM 358, nossa Companhia, nossos acionistas controladores, diretos ou indiretos, os membros do nosso Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal, quando instalado, dos comitês e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária ou quem quer que, em virtude de seu cargo, função ou posição em nossa Companhia, em nossos controladores, nossas controladas ou nossas coligadas 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 nossa emissão, antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido nossos negócios.

Esta restrição também é aplicável:

- aos membros do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal que se afastarem de cargos na administração da Companhia 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, incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária envolvendo a Companhia;
- aos Acionistas Controladores, diretores membros do Conselho de Administração, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de nossa emissão pela própria Companhia ou por qualquer controlada, coligada ou outra sociedade sob controle comum, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim;
- durante o período de 15 dias anteriores à divulgação das informações trimestrais (ITR), Informações Anuais – IAN e anuais (Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP), exigidas pela CVM; observadas determinadas exceções; e
- a nós, caso tenha sido celebrado qualquer acordo ou contrato visando à transferência do nosso controle acionário, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim.

Realização, pela Companhia, de Operações de Compra de Ações de Emissão Própria

Nosso Estatuto Social autoriza nosso Conselho de Administração a aprovar a compra de ações de nossa própria emissão para manutenção em tesouraria ou para cancelamento. A decisão de comprar ações de nossa própria emissão não pode, dentre outras coisas:

- resultar na redução do nosso capital social;
- fazer com que seja necessária a utilização de recursos superiores ao saldo de lucros ou reservas disponíveis, exceto a reserva legal, reserva de lucros a realizar, reserva de reavaliação e reserva especial de dividendo obrigatório não distribuído, constantes do último balanço;
- criar, direta ou indiretamente, qualquer demanda, oferta ou condição do preço por ação artificial, ou utilizar-se de qualquer prática não eqüitativa;
- ser utilizada para a compra de ações não integralizadas ou pertencentes a acionista controlador; ou
- ocorrer enquanto estiver em curso oferta pública de aquisição de ações de nossa emissão.

Compete ao Conselho de Administração decidir sobre comprar ações de nossa emissão, especificando (i) o objetivo da operação, (ii) a quantidade de ações a serem adquiridas, (iii) o prazo máximo para a realização das operações autorizadas, que não poderá exceder a 365 dias, (iv) a quantidade de ações em circulação no mercado, e (v) nome e endereço das instituições financeiras que atuarão como intermediárias.

Não podemos manter em tesouraria mais do que 10% da totalidade das nossas ações em circulação no mercado, incluindo as ações de propriedade de nossas Subsidiárias e sociedades coligadas.

Qualquer compra de ações de nossa própria emissão deve ser realizada em bolsa de valores, e não pode ser feita por meio de operações privadas, exceto se previamente aprovada pela CVM. Poderemos comprar ações de nossa emissão no âmbito de oferta pública para fechamento do nosso capital. Adicionalmente, podemos comprar ou emitir opções de compra ou de venda relacionadas às ações de nossa emissão.

Exigência de Divulgação

Estamos sujeitos às exigências relativas à divulgação de informações previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos normativos expedidos pela CVM. Ainda, em função da listagem das nossas ações no Novo Mercado, nós deveremos também seguir as exigências relativas à divulgação contidas no Regulamento do Novo Mercado. Vide "Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa".

Informações Exigidas Pela CVM

A Lei das Sociedades por Ações, a regulamentação editada pela CVM e o Regulamento do Novo Mercado estabelecem que a companhia aberta deve fornecer à CVM e à BOVESPA, entre outras, as seguintes informações periódicas:

- demonstrações financeiras preparadas de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, bem como os relatórios dos administradores e dos Auditores Independentes, dentro de 30 dias anteriores à data de realização da assembléia geral ordinária, ou na data em que forem publicados ou disponibilizados para os acionistas, o que ocorrer primeiro, junto com as Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP (relatório em modelo padrão contendo informações financeiras relevantes derivadas das demonstrações financeiras da Companhia);
- edital de convocação da assembléia geral ordinária, no mesmo dia em que forem publicadas na imprensa;
- sumário das decisões tomadas nas assembléias gerais ordinárias, no dia seguinte à sua realização;
- ata da assembléia geral ordinária, até dez dias após a sua realização;
- formulário de Informações Anuais – IAN, até 30 dias após a realização da assembléia geral Ordinária; e
- formulário de Informações Trimestrais – ITR, acompanhados de Relatório de Revisão Especial emitido por auditor independente devidamente registrado na CVM, até 45 dias após o término de cada trimestre do exercício social, excetuando o último trimestre, ou quando a empresa divulgar as informações para acionistas, ou para terceiros, caso isso ocorra em data anterior.

Além das informações acima, cabe a nossa Companhia informar à CVM e à 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 seguinte à sua realização;
- ata de assembléia extraordinária ou especial, até dez dias após a sua realização;
- acordo de acionistas, quando do arquivamento na nossa Companhia;
- comunicação sobre ato ou fato relevante, no mesmo dia de sua divulgação pela imprensa;
- informação sobre pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, seus fundamentos, demonstrações financeiras especialmente levantadas para obtenção do benefício legal e, se for o caso, situação dos debenturistas quanto ao recebimento das quantias investidas, bem como qualquer decisão concedendo recuperação judicial ou extrajudicial, no mesmo dia da entrada do pedido em juízo ou no dia de sua ciência 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 o caso;

- sentença declaratória de falência com indicação do síndico da massa falida, no mesmo dia de sua ciência pela Companhia; e
- outras informações exigidas pela CVM, no prazo estipulado para tanto.

Divulgação de Negociações com Ações Realizadas por Conselheiro, Diretor ou Membro do Conselho Fiscal

De acordo com as regras da CVM, os diretores, membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal, quando instalado, ou de qualquer outro órgão com funções técnicas ou consultivas da Companhia, criados por disposições estatutárias, ficam obrigados a comunicar à Companhia, a titularidade e as negociações realizadas com os valores mobiliários de emissão da Companhia, ou de emissão de suas controladas ou controladores que sejam companhias abertas, ou a eles referenciados.

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. A comunicação deve conter, no mínimo, as seguintes informações:

- nome e qualificação do comunicante;
- quantidade, por espécie e classe, no caso de ações, e demais características no caso de outros valores mobiliários, além da identificação da companhia emissora e do saldo da porção detida antes e depois da negociação; e
- forma, preço e data das transações.

Essas informações devem ser enviadas (i) no primeiro dia útil após a investidura no cargo; (ii) quando da apresentação do pedido de registro da companhia como aberta, e (iii) no prazo de cinco dias após a realização de cada negócio.

A companhia deverá enviar as informações acima referidas à CVM e, se for o caso, às bolsas de valores ou às entidades do mercado de balcão organizado em que as ações da companhia sejam admitidas à negociação, no prazo de dez dias, após o término do mês em que se verificarem alterações das posições detidas, ou do mês em que ocorrer a investidura no cargo das pessoas indicadas acima.

As informações referidas acima deverão ser entregues de forma individual e consolidada por órgão ali indicado, sendo que as posições consolidadas ficarão disponíveis no sistema eletrônico de Informações Periódicas e Eventuais – IPE.

O Diretor de Relações com Investidores é o responsável pela transmissão à CVM e, se for o caso, às bolsas de valores ou às entidades do mercado de balcão organizado em que as ações da companhia sejam admitidas à negociação das informações recebidas pela companhia em conformidade com aqui disposto.

Sempre que os acionistas controladores, diretos ou indiretos, e os acionistas que elegem membros do Conselho de Administração ou do Conselho Fiscal, bem como de qualquer pessoa, física ou jurídica, ou grupo de pessoas atuando em conjunto ou representando um mesmo interesse, atingir participação, direta ou indireta, que corresponda a 5% ou mais das ações da Companhia, tais acionistas ou grupo de acionistas deverão comunicar à BOVESPA e à CVM as seguintes informações:

- nome e qualificação do adquirente das ações, indicando o número de inscrição no CNPJ ou no CPF; e
- objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do adquirente de que suas compras não objetivam alterar a composição do controle ou a estrutura administrativa da sociedade;

- número de ações, bônus de subscrição, bem como de direitos de subscrição de ações e de opções de compra de ações, por espécie e classe, debêntures conversíveis em ações já detidas, direta ou indiretamente, pelo adquirente ou por pessoa a ele ligada; e
- indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de valores mobiliários de emissão da Companhia.

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 ações, sempre que tal participação se eleve ou reduza em 5%.

Divulgação de Ato ou Fato Relevante

De acordo com a Lei do Mercado de Valores Mobiliários, devemos informar à CVM e à BOVESPA a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante que diga respeito aos nossos negócios. Devemos também publicar um aviso sobre tal ato ou fato. Um ato ou fato é considerado relevante se tiver o efeito de influenciar o preço dos valores mobiliários de nossa emissão, a decisão de investidores de negociar os valores mobiliários de nossa emissão ou a decisão de investidores de exercer quaisquer direitos na qualidade de titulares de valores mobiliários de emissão da nossa Companhia.

Em circunstâncias especiais, podemos submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante.

Possuímos, ainda, conforme a Instrução CVM 358, uma "Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante", que consiste na divulgação de informações relevantes e na manutenção de sigilo acerca destas informações que ainda não tenham sido divulgadas ao público.

É de responsabilidade do nosso Diretor de Relações com Investidores divulgar e comunicar à CVM e à BOVESPA qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos nossos negócios 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.

A Companhia prevê algumas hipóteses de exceção à imediata divulgação de informação relevante, dentre elas, se a revelação de referida informação puder colocar em risco interesse legítimo da nossa Companhia.

Todas as pessoas vinculadas (nossos acionistas controladores, nossos diretores, nossos 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 que tenham acesso freqüente a informações relevantes e outros que nossa Companhia considere necessário ou conveniente) deverão assinar termo de adesão à Política de Divulgação de Informações ao Mercado, e guardar sigilo sobre as informações ainda não divulgadas, sob pena de indenizar a nossa Companhia e as demais pessoas vinculadas dos prejuízos que venham a ocorrer.

Cancelamento do Registro de Companhia Aberta

Vide seção "Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa" deste Prospecto.

Saída do Novo Mercado

Vide seção "Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa" deste Prospecto.

DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Valores Disponíveis para Distribuição

Em cada assembléia geral ordinária, o Conselho de Administração deverá fazer uma recomendação sobre a destinação do lucro líquido do exercício social anterior, que será objeto de deliberação pelos acionistas da Companhia. 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 de exercícios sociais anteriores, os montantes relativos ao IRPJ e à CSLL e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da companhia, observado entretanto que os administradores somente farão jus à participação nos lucros do exercício após o pagamento aos acionistas do dividendo mínimo obrigatório.

Nosso Estatuto Social prevê que uma quantia equivalente a, no mínimo, 25% do lucro líquido anual ajustado, conforme reduzido pelas destinações à reserva legal e à reserva para contingências (se houver), e conforme acrescido da reversão de valores da reserva de contingências formada em exercícios anteriores (se houver), deverá estar disponível para distribuição a título de dividendo ou pagamento de juros sobre o capital próprio, em qualquer exercício social. Ademais, o dividendo mínimo obrigatório poderá ser limitado à parcela realizada do lucro líquido. Os cálculos do lucro líquido e das alocações para reservas, bem como dos valores disponíveis para distribuição, são determinados com base nas 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

As companhias geralmente têm duas reservas: as reservas de lucros e as reservas de capital.

Reservas de Lucros. Nossas reservas de lucros compreendem a reserva legal, a reserva estatutária, a reserva de lucros a realizar, a reserva de retenção de lucros e a reserva para contingências.

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 capital integralizado. Não obstante, não estamos obrigados a fazer qualquer destinação à reserva legal com relação a qualquer exercício social em que a reserva legal, quando acrescida às outras reservas de capital constituídas, exceder 30% do capital social da nossa Companhia. Os valores da reserva legal podem ser utilizados exclusivamente para compensar prejuízos ou aumentar nosso capital social, não estando, porém, disponíveis para pagamento de dividendos. Em 31 de dezembro de 2006, o saldo da nossa reserva legal era de aproximadamente R$1.172 mil, o que equivale a 1,1% do nosso capital social integralizado.

Reserva estatutária. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o estatuto social poderá criar reserva estatutária de lucros desde que indique, de modo preciso e completo: (i) a sua finalidade; (ii) fixe os critérios para determinar a parcela anual dos lucros líquidos que serão destinados à sua constituição; e (iii) estabeleça o limite máximo da reserva. A alocação dos recursos para reservas estatutárias não poderá ocorrer em prejuízo da distribuição do dividendo obrigatório.

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, a assembléia geral poderá, por proposta da Administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Para fins de constituição da reserva de lucros a realizar, considera-se realizada a parcela do lucro líquido que exceder a soma do resultado líquido positivo da equivalência patrimonial com 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 e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subseqüentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo obrigatório após a realização. Em 31 de dezembro de 2006, nossa reserva de lucros a realizar era de R$0,00.

Reserva de retenção de lucros. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a assembléia geral poderá deliberar reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital. A destinação de parte do lucro líquido para a reserva de retenção de lucros não pode ocorrer em detrimento do pagamento do dividendo obrigatório. Em 31 de dezembro de 2006, o saldo da nossa reserva de retenção de lucros era de aproximadamente R$23.982 mil.

Reserva para contingências. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, parte do lucro líquido poderá ser destinada à reserva para contingências com a finalidade de, a partir de proposta da administração e aprovação da assembléia geral, compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente de perda julgada provável, cujo valor possa ser estimado. Qualquer valor assim destinado em exercício anterior deverá ser revertido no exercício social em que a perda que tenha sido antecipada, não venha, de fato, a ocorrer, ou deverá ser baixado na hipótese da perda antecipada efetivamente ocorrer. Em 31 de dezembro de 2006, o saldo da nossa reserva para contingências era de R$0,00.

O saldo das reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar o valor do nosso capital social. Uma vez atingido esse limite, nossos acionistas deverão deliberar sobre a aplicação do excesso na integralização de aumento do capital social da nossa Companhia ou na distribuição de dividendos.

Os lucros do exercício social que não forem alocados de acordo com o disposto acima deverão ser distribuídos como dividendos.

Reservas de Capital. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, poderemos manter, ainda, reservas de capital, que consiste em contas que registrarem o ágio na emissão de ações, reserva especial de ágio na incorporação, alienação de partes beneficiárias, alienação de bônus de subscrição, prêmio na emissão de debêntures, incentivos fiscais e doações e subvenções para investimentos. Com a nossa adesão ao Novo Mercado, não poderemos emitir partes beneficiárias. O saldo existente na reserva de capital somente poderá ser utilizado para, no caso de companhias listadas no Novo Mercado, incorporação ao capital social, absorção de prejuízos que ultrapassem os lucros acumulados e as reservas de lucros, ou resgate, reembolso ou compra de ações. Em 31 de dezembro de 2006, o saldo da nossa reserva de capital era de R$0,00.

Pagamento de Dividendos e Juros Sobre o Capital Próprio

O Estatuto Social de uma companhia brasileira deve especificar um percentual mínimo do lucro disponível para distribuição que deve ser pago aos acionistas a título de dividendo obrigatório, ainda que ele possa ser pago sob a forma de juros sobre o capital próprio. Em linha com a Lei das Sociedades por Ações, o dividendo obrigatório fixado no nosso Estatuto Social equivale a um percentual não inferior a 25% do lucro líquido do exercício ajustado na forma do Artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações. O pagamento do dividendo obrigatório, todavia, poderá ser limitado ao montante do lucro líquido do exercício que tiver sido realizado, desde que a diferença seja registrada como lucros a realizar (vide "Reserva de lucros a realizar"). O cálculo do lucro líquido da nossa Companhia, bem como sua destinação para as reservas de lucro, é feito com base em nossas demonstrações financeiras anuais, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.

Adicionalmente, o nosso Conselho de Administração pode recomendar aos nossos acionistas que aprovem 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 mínimo obrigatório, caso a assembléia geral aprove a recomendação dos órgãos da administração no sentido de que a distribuição seria desaconselhável em vista da condição financeira da companhia. O conselho fiscal, se em funcionamento, deve dar parecer à recomendação dos órgãos da administração. Nessa hipótese, a administração da Companhia deverá apresentar justificativa à CVM para a suspensão. Os lucros não distribuídos em razão da suspensão na forma acima mencionada serão destinados a uma reserva especial e, caso não sejam absorvidos por prejuízos subseqüentes, deverão ser pagos, a título de dividendos, tão logo a condição financeira da companhia assim o permita.

Dividendos

Estamos obrigados pela Lei das Sociedades por Ações e por nosso Estatuto Social a realizar assembléia geral ordinária até o quarto mês subseqüente ao encerramento de cada exercício social, na qual, entre outras matérias, nossos acionistas com direito a voto terão que deliberar sobre a distribuição de dividendo anual do exercício social encerrado. O pagamento de dividendos de determinado exercício social encerrado toma por base as demonstrações financeiras auditadas não consolidadas, referentes ao exercício social imediatamente anterior.

Os titulares de ações, na data em que o dividendo for declarado, fazem 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 que, em qualquer hipótese, deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que o dividendo tenha sido declarado.

Nosso Estatuto Social não estabelece que o valor do pagamento de dividendos seja corrigido por conta da inflação.

Para reclamar dividendos (ou pagamentos de juros sobre capital próprio) referentes às suas ações, nossos acionistas têm prazo de três anos, contados da data em que os dividendos ou juros sobre capital próprio tenham sido postos a sua disposição, após o qual o valor dos dividendos ou juros sobre capital próprio não reclamados reverterá em favor da Companhia.

Nosso Conselho de Administração pode declarar dividendos intermediários ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros apurados em balanço semestral. Adicionalmente, o nosso Conselho de Administração pode determinar o levantamento de balanços em períodos inferiores a seis meses e declarar dividendos ou juros sobre o capital próprio com base nos lucros apurados em tais balanços, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital previstas no parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações. Nosso Conselho de Administração poderá, ainda, pagar dividendos intermediários ou juros sobre o capital próprio à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral. Os pagamentos de dividendos intermediários constituem antecipações do valor de dividendos obrigatórios relativos ao lucro líquido do final do exercício em que os dividendos intermediários foram pagos. Os juros sobre capital próprio podem ser considerados antecipação dos dividendos obrigatórios relativos ao lucro líquido do final do exercício.

Juros Sobre o Capital Próprio

Desde 1º de janeiro de 1996, as sociedades brasileiras estão autorizadas a pagar juros sobre o capital próprio limitados a titulares de participações acionárias e considerar tais pagamentos dedutíveis para efeito do IRPJ e, desde 1998, também para efeito da CSLL. A dedução fica limitada ao que for maior entre (i) 50% do lucro líquido (após a dedução da CSLL e antes de se considerar a referida distribuição e quaisquer deduções referentes ao IRPJ) do período com relação ao qual o pagamento seja efetuado, e (ii) 50% de lucros acumulados. Nosso Estatuto Social permite que o pagamento de juros sobre o capital próprio seja realizado como forma alternativa de pagamento de dividendos. 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 IRPJ, poderá ser imputado como parte do valor do dividendo mínimo 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 capital próprio, descontado o pagamento do imposto retido na fonte, acrescida do valor dos dividendos declarados, seja equivalente ao menos ao montante do dividendo mínimo obrigatório.

Qualquer pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas, sejam eles residentes ou não no Brasil, está sujeito ao IRRF à alíquota de 15,0%, sendo que esse percentual será de 25,0% caso o acionista que receba os juros seja residente em um paraíso fiscal (i.e., um país onde não exista imposto de renda ou que tenha imposto de renda com percentual máximo fixado abaixo de 20,0% ou onde a legislação local imponha restrições à divulgação da composição dos acionistas ou do proprietário do investimento).

Até 31 de dezembro de 2006, não foram distribuídos pela nossa Companhia os juros sobre capital próprio.

Política de Dividendos

Nós pretendemos declarar e pagar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, em cada exercício social, no montante de aproximadamente 25% do nosso lucro líquido ajustado de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e o nosso Estatuto Social.

A declaração anual de dividendos, incluindo o pagamento de dividendos além do dividendo mínimo obrigatório, exige aprovação em assembléia geral ordinária por acionistas titulares da maioria de nossas ações presentes à assembléia e irá depender de diversos fatores. Dentre estes fatores estão nossos resultados operacionais, condição financeira, necessidades de caixa, perspectivas futuras e outros fatores que nosso Conselho de Administração e acionistas julguem relevantes.

Durante os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2004 e 2005 e 2006, não foram distribuídos dividendos aos nossos acionistas.

Na nossa Assembléia Geral Ordinária realizada em 5 de março de 2007, foi aprovada, por unanimidade de votos, a distribuição de dividendos aos nossos acionistas no montante R$5.566 mil, sendo R$0,12 por ação ordinária, com base na quantidade de ações existente em 31 de dezembro de 2006, que serão pagos durante o exercício de 2007, precedido de aviso aos acionistas, publicado nos jornais utilizados pela Companhia.

Restrições ao Pagamentos de Dividendos, Juros sobre o Capital Próprio e outras Distribuições a Acionistas em Valor Superior ao nosso Lucro Líquido

A escritura de emissão das Debêntures determina que a destinação a ser dada aos valores que excederem o dividendo mínimo obrigatório de 25% do nosso lucro líquido, conforme apurado em determinado exercício ou em períodos intermediários, depende de prévia aprovação de titulares representando a maioria das Debêntures em circulação. O descumprimento de tais disposições, nas hipóteses previstas acima, acarreta o vencimento antecipado das Debêntures e, nesse caso, ficaremos obrigados a pagar aos titulares das Debêntures a totalidade dos valores a eles devidos, de acordo com os termos e condições da escritura de emissão das Debêntures. O FIP Genoa obrigou-se a converter a totalidade das Debêntures no prazo de até 30 dias contados da data de publicação do Anúncio de Encerramento. Para maiores informações, vide seção "Informações Sobre Valores Mobiliários Emitidos".

PRÁTICAS DIFERENCIADAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

Essa seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa adotadas pela Companhia, e deve ser analisada conjuntamente com as seções "Descrição do Capital Social", "Administração e Conselho Fiscal" e "Informação sobre Valores Mobiliários Emitidos" deste Prospecto.

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.

Em 28 de fevereiro de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início. As Ações passarão a ser negociadas no Novo Mercado a partir do dia útil subseqüente à data de publicação do Anúncio de Início, sob o código "EVEN3".

O Novo Mercado é um segmento de listagem da BOVESPA destinado à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometem, voluntariamente, com a adoção das práticas de governança corporativa e divulgação de informações adicionais em relação ao que é exigido pela legislação.

A BOVESPA possui três níveis diferentes de práticas de governança corporativa: Nível 1, Nível 2, e Novo Mercado. Eles diferenciam se pelo grau das exigências destas práticas, sendo o Novo Mercado o mais rigoroso deles.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração de companhias autorizadas a terem suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por, no mínimo, cinco membros, dos quais, no mínimo, 20% deverão ser conselheiros independentes, eleitos pela assembléia geral. Os membros do Conselho de Administração deverão ter, no máximo, mandato unificado de dois anos. 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 da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento do Novo Mercado.

Vide "Administração e Conselho Fiscal" e "Descrição do Capital Social – Conselho de Administração".

Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal é um órgão independente da administração e da auditoria externa da Companhia. Do mesmo modo que o Conselho de Administração, os membros do Conselho Fiscal, 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 da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento.

O nosso Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente, mas pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição por parte de acionistas. Atualmente, a Companhia não possui um conselho fiscal instalado. Vide "Administração e Conselho Fiscal" e "Descrição do Capital Social – Conselho Fiscal".

Dispersão Acionária em Distribuição Pública

Estipula o Regulamento do Novo Mercado que, em qualquer distribuição pública de ações, a Companhia deverá envidar melhores esforços com o fim de alcançar dispersão acionária, com adoção de procedimentos especiais, como, por exemplo, garantia de acesso a todos os investidores interessados ou a distribuição a pessoas físicas ou investidores não institucionais de, no mínimo, 10% do total a ser distribuído.

Percentual Mínimo de Ações em Circulação após Aumento de Capital

O Regulamento do Novo Mercado estabelece 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 obrigará o acionista controlador a tomar as medidas necessárias para recompor o percentual mínimo de ações em circulação, de 25% das ações do capital social da Companhia nos seis meses subseqüentes à homologação da subscrição.

Alienação do Controle

Estipula o Regulamento do Novo Mercado e o Estatuto Social 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 oferta pública de aquisição aos outros acionistas da Companhia, observando as condições e prazos vigentes na legislação e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao acionista controlador alienante, devendo ser entregue à BOVESPA declaração contendo o preço e demais condições da operação de alienação de controle da Companhia.

Essa oferta ainda será exigida quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e 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 tenha 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 Regulamento do Novo Mercado, aquele que já tiver ações da Companhia e que venha a adquirir o poder de controle da Companhia, em razão de contrato particular de compra e venda de ações celebrado com o acionista controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, deverá efetivar oferta pública no 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 subseqüentes à aquisição do controle.

Saída do Novo Mercado

É permitido à Companhia sair a qualquer tempo do Novo Mercado, desde que a saída seja aprovada em assembléia geral, e comunicada à BOVESPA por escrito com antecedência de 30 dias. Esta saída não implica a perda da condição de companhia aberta registrada na BOVESPA.

Quando a saída do Novo Mercado ocorrer (i) para que as ações passem a ter registro de negociação fora do Novo Mercado, ou (ii) em razão da reorganização societária da qual as ações da companhia resultante não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado, o acionista controlador da Companhia deverá efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas da Companhia, no mínimo, pelo valor econômico, a ser apurado em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente da Companhias, seus administradores e controladores, bem como do poder de decisão destes, com experiência comprovada, que será escolhida pela Assembléia Geral da Companhia a partir de lista tríplice apresentada pelo seu Conselho de Administração.

Caso o controle da Companhia seja alienado nos 12 meses subseqüentes à saída do Novo Mercado, o acionista controlador alienante e o adquirente do controle deverão, conjunta e solidariamente, oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações, nas mesmas condições e pelo mesmo preço e condições obtidas pelo acionista controlador alienante na alienação de suas próprias ações, devidamente atualizado. Ademais, se o preço obtido pelo acionista controlador alienante na alienação de suas próprias ações for superior ao valor da oferta pública de saída realizada, o acionista controlador alienante e o adquirente ficarão conjunta e solidariamente obrigados a pagar a diferença de valor apurado aos aceitantes da respectiva oferta pública.

Após a saída do Novo Mercado, os valores mobiliários da Companhia não poderão retornar a ser listados no Novo Mercado por um período mínimo de dois anos contados da data em que tiver sido formalizado o desligamento, salvo se a Companhia tiver o seu controle acionário alienado após a formalização de sua saída do Novo Mercado.

Cancelamento de Registro de Companhia Aberta

O cancelamento do registro de companhia aberta por decisão do acionista controlador ou grupo de acionistas controladores só pode ocorrer caso o controlador, grupo de acionistas controladores, ou a própria Companhia efetive uma oferta pública de aquisição 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, bem como o Regulamento de Listagem do Novo Mercado que, entre outros requisitos, exigem que:

- o preço ofertado seja justo, na forma estabelecida em lei; e
- os acionistas titulares de mais de dois terços das ações em circulação tenham concordado expressamente com o cancelamento do registro ou aceitado a oferta pública de aquisição de ações, sendo que, para esse fim específico, entende-se por ações em circulação apenas aquelas ações cujos titulares concordarem expressamente com o cancelamento de registro ou se habilitarem para a oferta pública de aquisição de ações.

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 tríplice, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das ações em circulação presentes naquela 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 do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, preço justo é definido como sendo o valor de avaliação da Companhia, apurado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das ações de emissão da Companhia no mercado ou com base em outro critério aceito pela CVM. É assegurada a revisão do valor da oferta pública de aquisição de ações, no caso de titulares de no mínimo 10% das ações em circulação no mercado requererem aos administradores da Companhia que convoquem assembléia especial dos acionistas para deliberar sobre a realização de nova avaliação pelo mesmo ou por outro critério, para efeito de determinação do valor de avaliação da Companhia. Tal requerimento deverá ser apresentado no prazo de 15 dias da divulgação do valor da oferta pública de aquisição de ações, devidamente fundamentado. Os acionistas que requisitarem a realização de nova avaliação, bem como aqueles que votarem a seu favor, deverão ressarcir a Companhia pelos custos incorridos, caso o novo valor seja inferior ou igual ao valor inicial da oferta pública de aquisição de ações. No entanto, caso o valor apurado na segunda avaliação seja maior, a oferta pública de aquisição de ações deverá obrigatoriamente adotar esse maior valor ou ser cancelada, devendo tal decisão ser divulgada ao mercado.

Nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do Estatuto Social, o preço mínimo das ações na oferta pública de aquisição de ações a ser efetuada para o cancelamento do registro de companhia aberta deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente da Companhia, seus administradores e controladores, bem como do poder de decisão destes, com experiência comprovada, que será escolhida pela assembléia geral a partir de lista tríplice apresentada pelo Conselho de Administração da Companhia.

Mecanismo de Proteção à Dispersão Acionária

Nosso Estatuto Social contém 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. A disposição neste sentido exige que qualquer acionista que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de emissão da Companhia, deverá, no prazo máximo de 60 dias 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, conforme o caso, de uma OPA da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, no Regulamento do Novo Mercado e os termos do nosso Estatuto Social.

A obrigação de realizar uma OPA nos termos aqui descritos 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 que foi atingida tal participação; (ii) incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) 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. Além disso, a obrigação de realizar uma OPA também não se aplica, ainda, aos acionistas que, na data da celebração do Contrato de Participação no Novo Mercado sejam detentores de participação igual ou superior a 5% do capital social da Companhia, e venham a adquirir ações adicionais que elevem sua participação a 20% ou mais do total das ações de emissão da Companhia.

A OPA deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto a seguir; e (iii) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na oferta pública de aquisição de ações de emissão da Companhia. O preço de aquisição de cada ação de emissão da Companhia na OPA será igual ao maior dentre os seguintes valores: (i) 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 (ii) 125% da cotação unitária média ponderada pelo volume negociado das ações de emissão da Companhia durante o período de 90 dias anterior à realização da OPA, verificada em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia sejam negociadas.

A realização da OPA não exclui a possibilidade de outro acionista da Companhia ou, se for o caso, a própria Companhia, formular OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Qualquer alteração ao nosso Estatuto Social que limite o direito dos acionistas à realização de OPA, incluindo, sem limitação, a redução do percentual de 125% indicado acima, será deliberada em Assembléia Geral de Acionistas especialmente convocada para esse fim, e, para que seja adotada, deverá ser aprovada pelo voto favorável de acionistas que representem, no mínimo, 70% do total das ações de emissão da Companhia.

Suspensão dos Direitos do Acionistas Adquirente por Infração ao Nosso Estatuto Social

Na hipótese de descumprimento de regras estabelecidas em nosso Estatuto Social, o acionista 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, e observado que tal acionista 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. Caso sejam emitidas as Ações do Lote Suplementar, nosso controle passará a ser difuso. De acordo com o nosso Estauto Social, podemos definir o exercício do poder de controle difuso na hipótese do controle sobre nossas atividades ser exercido por: (i) acionista detentor de menos de 50% do nosso capital social; ou (ii) quando exercido por acionistas que, em conjunto, sejam detentores de percentual superior a 50% do nosso capital social e que cada acionista detenha individualmente menos de 50% do nosso capital social, desde que esses acionistas não sejam (a) signatários de acordo de votos, (b) não estejam sob controle comum e (c) nem atuem representando um 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 em 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 OPA 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 OPA para cancelamento de registro de companhia aberta dirigida a todos os nossos acionistas. Caso seja deliberada, em Assembléia Geral de Acionistas, a manutenção do nosso registro de companhia aberta, a OPA deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor dessa deliberação.

Negociações de Valores Mobiliários e seus Derivados por Acionistas Controladores

O acionista controlador fica obrigado a comunicar à BOVESPA, 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 no prazo de dez dias após o término do mês em que se verificar a negociação. Vide "Descrição do Capital Social – Restrições à Realização de Determinadas Operações por Acionistas Controladores, Conselheiros e Diretores".

Cláusula Compromissória – Juízo Arbitral

Pelo Regulamento do Novo Mercado e pelo Estatuto Social, a Companhia, seus acionistas, membros do Conselho de Administração, diretores e 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, nas normas editadas pelo CMN, pelo Banco Central 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 do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara do Mercado.

Informações Periódicas

Além das exigências de divulgação de informações impostas pela CVM (vide "Descrição do Capital Social – Exigência de Divulgação"), o Regulamento do Novo Mercado estabelece exigências de divulgação para a Companhia previstas abaixo.

Demonstrações dos 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 dos fluxos de caixa, a qual indicará, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregadas em fluxos das operações, dos financiamentos e dos investimentos. A demonstração dos fluxos de caixa também deverá ser incluída nas Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP em notas explicativas.

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia deverá começar a apresentar essas informações no prazo máximo de seis meses contados da data da obtenção da autorização para listagem de ações de emissão da Companhia no Novo Mercado.

Demonstrações Financeiras Elaboradas de Acordo com Padrões Internacionais

Após o encerramento de cada exercício social, a Companhia deverá, no máximo quatro meses após o encerramento do respectivo exercício, (i) elaborar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas, conforme previsto nos padrões internacionais IFRS ou U.S. GAAP, em Reais ou Dólares, que deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas do relatório da administração, de notas explicativas, que informem inclusive o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do referido exercício, calculados segundo os princípios contábeis brasileiros 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, preparadas de acordo com a legislação societária brasileira, acompanhadas de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os Princípios Contábeis Brasileiros e segundo os padrões internacionais IFRS ou U.S. GAAP, indicando as principais diferenças entre os princípios contábeis utilizados, e do parecer dos Auditores Independentes.

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a adoção destes critérios deve ocorrer a partir da divulgação das demonstrações financeiras referentes ao segundo exercício após a obtenção, da autorização para listagem de ações de emissão da Companhia no Novo Mercado.

Informações Trimestrais em Inglês ou Elaboradas de Acordo com os Padrões Internacionais

A Companhia deverá, no prazo máximo de 15 dias após o prazo estabelecido pela legislação brasileira para divulgação das informações trimestrais da Companhia, (i) apresentar a íntegra das informações trimestrais traduzidas para o idioma inglês; ou (ii) apresentar demonstrações contábeis de acordo com os padrões internacionais IFRS ou U.S. GAAP, conforme um dos critérios descritos em "Demonstrações Financeiras Elaboradas de Acordo com Padrões Internacionais", acompanhadas de parecer ou relatório de revisão especial dos Auditores Independentes.

Essa apresentação de Informações deverá ocorrer a partir da divulgação da primeira demonstração financeira anual elaborada de acordo com padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS.

Requisitos Adicionais para as Informações Trimestrais – ITR

Nas informações trimestrais, além das informações referidas acima e das informações obrigatórias previstas na legislação, a Companhia deverá:

- apresentar balanço patrimonial consolidado, demonstração de resultado consolidada e comentário de desempenho consolidado, caso a Companhia seja obrigada a levantar demonstrações contábeis consolidadas ao fim do exercício social, no máximo, em seis meses após a obtenção pela Companhia da autorização para negociar no segmento denominado Novo Mercado;

- informar a posição acionária direta ou indireta de todo aquele que detiver mais do que 5% do capital social da Companhia até o nível da pessoa física;
- informar de forma consolidada a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, os grupos de acionista controlador, conselheiros, diretores e membros do conselho fiscal;
- informar a evolução da participação das pessoas mencionadas acima, em relação aos respectivos valores mobiliários, nos 12 meses imediatamente anteriores;
- incluir, em notas explicativas, a demonstração dos fluxos de caixa previstos em "Demonstração dos Fluxos de Caixa";
- informar a quantidade de ações em circulação e sua porcentagem em relação ao total de ações emitidas;
- informar a existência e a vinculação à cláusula compromissória de arbitragem; e
- apresentar sempre acompanhadas das Informações Trimestrais o Relatório de Revisão Especial emitido por auditor independente devidamente registrado na CVM, observando a metodologia especificada nas normas editadas por essa autarquia.

Requisitos Adicionais para as Informações Anuais – IAN

As informações relativas à quantidade e características das ações da Companhia direta ou indiretamente detidas pelos acionistas controladores e membros do Conselho de Administração, da diretoria e do conselho fiscal, a evolução do volume de valores mobiliários detidos por tais pessoas nos 12 meses imediatamente anteriores e a vinculação à cláusula compromissória de arbitragem devem também estar incluídas nas informações anuais – IAN, no quadro "Outras Informações Consideradas Importantes para Melhor Entendimento da Companhia".

Reunião Pública com Analistas

O Regulamento do Novo Mercado estipula que a Companhia e os administradores deverão, pelo menos uma vez ao ano, realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

Calendário Anual

O Regulamento do Novo Mercado determina que a Companhia e os administradores devem enviar à BOVESPA e divulgar, até o fim de janeiro de cada ano, um calendário anual, informando sobre eventos corporativos programados, contendo informações sobre a Companhia, o evento, data e hora de sua realização, a publicação e o envio do documento tratado no evento à BOVESPA. Eventuais alterações subseqüentes em relação aos eventos programados deverão ser enviadas à BOVESPA e divulgadas imediatamente.

Contratos com o Mesmo Grupo

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia deve enviar à BOVESPA e divulgar informações de todo qualquer contrato celebrado entre a Companhia e suas controladas e coligadas, seus administradores, seu acionista controlador, e, ainda, entre a Companhia e sociedades controladas e coligadas dos administradores e do acionista controlador, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R$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. Vide "Operações com Partes Relacionadas".

Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC

O "Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa", editado pelo IBGC, objetiva indicar os caminhos para todos os tipos de sociedade visando a (i) aumentar o valor da sociedade; (ii) melhorar seu desempenho; (iii) facilitar seu acesso ao capital a custos mais baixos; e (iv) contribuir para sua perenidade, sendo que os princípios básicos inerentes a esta prática são a transparência, a eqüidade, a prestação de contas e a responsabilidade corporativa. Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo IBGC em tal código, a Companhia adota:

- emissão exclusiva de ações ordinárias;
- política "uma ação igual a um voto";
- contratação de empresa de auditoria independente para a análise de balanços e demonstrativos financeiros, sendo que esta mesma empresa não é contratada para prestar outros serviços, assegurando a total independência;
- estatuto social claro quanto à (i) forma de convocação da assembléia geral; (ii) competências do Conselho de Administração e da Diretoria; e (iii) sistema de votação, eleição, destituição e mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;
- transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;
- convocações de assembléias gerais e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sem a inclusão da rubrica "outros assuntos" e sempre visando a realização de assembléias gerais em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;
- fazer constar votos dissidentes nas atas de assembléias gerais ou reuniões, quando solicitado;
- previsão estatutária de abstenção de voto de acionistas em caso de conflito de interesses;
- vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;
- estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e Companhia;
- dispersão de ações (*free float*), visando a liquidez dos títulos;
- composição do Conselho de Administração com ao menos 20% de membros independentes (ausente de vínculos com a Companhia e com o acionista controlador);
- conselheiros com experiência em questões operacionais e financeiras e experiência em participação em outros conselhos de administração;
- disponibilidade de acesso aos termos do acordo de acionistas a todos os demais acionistas da Companhia; e
- previsão estatutária de vedação ao acesso de informações e de direito de voto de conselheiros em situações de conflito de interesse.

3. ANEXOS

ANEXO A Estatuto Social. A-1

ANEXO B Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 13 de fevereiro de 2007, aprovando a realização da Oferta B-1

ANEXO C Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 21 de março de 2007, re-ratificando os termos da Oferta, aprovando a realização C-1

ANEXO D Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 7 de março de 2007, aprovando o aumento do capital social da Companhia D-1

ANEXO E Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 21 de março de 2007, re-ratificando as deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 7 de março de 2007 ..... E-1

ANEXO F Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 29 de março de 2007, aprovando o Preço por Ação F-1

ANEXO G Declarações da Companhia, dos Acionistas Vendedores e do Coordenador Líder, de que trata o Artigo 56 da Instrução CVM 400 ..... G-1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. [1]

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º – A Even Construtora e Incorporadora S.A. (a "Companhia") é uma sociedade por ações, regida pelo disposto neste Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis, incluindo a Lei 6.404 de 15 de dezembro de 1.976, conforme alterada (a "Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo Único – Com a admissão da Companhia no Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo ("BOVESPA"), sujeitam-se, a Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BOVESPA (o "Regulamento do Novo Mercado").

Artigo 2º – A Companhia tem sede e domicílio legal na Rua Funchal nº 418, 29º e 30º pavimentos, Conjuntos 2901 e 3001, CEP 04551-060, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Parágrafo Único – Mediante deliberação da Diretoria, a Companhia pode abrir, mudar, fechar ou alterar os endereços de filiais, sucursais, agências, escritórios ou representações da Companhia em qualquer parte do País ou do exterior, observadas as formalidades legais.

Artigo 3º – A Companhia tem por objeto social:

(i) a construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações;

(ii) a prestação de serviços profissionais de engenharia civil e de assessoria imobiliária;

(iii) a compra e venda de imóveis;

(iv) a administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e

(v) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

Artigo 4º – O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º – O capital social da Companhia, totalmente subscrito, é de R$99.666.740,00 (noventa e nove milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, setecentos e quarenta reais), representado por 92.008.824 (noventa e dois milhões, oito mil, oitocentos e vinte e quatro) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º – O capital social da Companhia será representado exclusivamente por ações ordinárias.

Parágrafo 2º – Cada ação ordinária nominativa confere o direito a um voto nas deliberações das Assembléias Gerais da Companhia.

Parágrafo 3º – Todas as ações da Companhia são escriturais e serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados.

---

1 Estatuto Social da Even Construtora e Incorporadora S.A., aprovado pela Assembléia Geral de Acionistas, realizada em 16.02.2007, conforme alterado em 28.02.2007, 07.03.2007 e 20.03.2007.

Parágrafo 4º – A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 5º – Fica vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 6º – As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando a ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Artigo 6º – A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R$750.000.000,00 (setecentos e cinqüenta milhões de reais), representados por ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, independentemente de reforma estatutária, por deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá, também, estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização.

Parágrafo 1º – A Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado.

Parágrafo 2º – A critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou por meio de subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado.

Artigo 7º – A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembléia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor dos administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, direta ou indiretamente.

CAPÍTULO III
ASSEMBLÉIA GERAL DE ACIONISTAS

Artigo 8º – A Assembléia Geral reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) primeiros meses seguintes ao término de cada exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais a exigirem, observadas em sua convocação, instalação e deliberação as prescrições legais pertinentes e as disposições do presente Estatuto Social.

Parágrafo Único – As Assembléias Gerais serão convocadas com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência e presididas pelo Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por seu substituto, e secretariadas por um acionista escolhido pelo Presidente da Assembléia dentre os presentes à reunião.

Artigo 9º – Para tomar parte na Assembléia Geral, o acionista deverá depositar na Companhia, com antecedência mínima de 03 (três) dias corridos, contados da data da realização da respectiva assembléia: (i) comprovante expedido pela instituição financeira depositária das ações escriturais de sua titularidade ou em custódia, na forma do Artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) instrumento de mandato, devidamente regularizado na forma da lei e deste Estatuto Social, na hipótese de representação do acionista. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembléia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

Parágrafo Único – O acionista poderá ser representado na Assembléia Geral por procurador constituído há menos de 01 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado, instituição financeira ou administrador de fundos de investimento que represente os condôminos.

Artigo 10º – As deliberações da Assembléia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei e neste Estatuto, serão tomadas por maioria absoluta de votos, não se computando os votos em branco.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 11º – A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, com os poderes conferidos pela lei aplicável e de acordo com o presente Estatuto Social.

Parágrafo Único – A posse dos administradores estará condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 12º – O Conselho de Administração será composto por 07 (sete) membros, dos quais um será o seu Presidente e outro o seu Vice-Presidente, todos acionistas, eleitos pela Assembléia Geral e por ela destituíveis a qualquer tempo.

Parágrafo 1º – O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 20% (vinte por cento) de conselheiros independentes, os quais devem ser expressamente declarados como tais na Assembléia Geral que os eleger. Considera-se independente o conselheiro que (i) não tiver qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação no capital social; (ii) não for acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau do acionista controlador, não for e não tiver sido nos últimos 03 (três) anos vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador (excluem-se desta restrição pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa); (iii) não tiver sido nos últimos 03 (três) anos empregado ou diretor da Companhia, do acionista controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não for fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não for funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não for cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; ou (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (excluem-se desta restrição proventos em dinheiro oriundos de eventual participação no capital).

Parágrafo 2º – Quando a aplicação do percentual definido no Parágrafo 1º acima resultar em número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, se a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos); ou (ii) imediatamente inferior, se a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).

Parágrafo 3º – Serão considerados conselheiros independentes aqueles eleitos mediante a faculdade prevista no Artigo 141, Parágrafos 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 4º – Não poderá ser eleito para o Conselho de Administração, salvo dispensa da Assembléia Geral, aquele que:

(i) for empregado ou ocupar cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia; ou

(ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia.

Parágrafo 5º – O mandato dos membros do Conselho de Administração será unificado de 2 (dois) anos, salvo destituição, podendo os mesmos ser reeleitos. Os membros do Conselho de Administração permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Parágrafo 6º – Compete ao Presidente do Conselho de Administração, além das atribuições próprias a seu cargo e das demais atribuições previstas neste Estatuto Social:

(i) coordenar as atividades dos dois órgãos de administração da Companhia; e

(ii) convocar, em nome do Conselho de Administração, a Assembléia Geral e presidi-la.

Parágrafo 7º – Compete ao Vice-Presidente do Conselho de Administração, além das atribuições próprias do seu cargo:

(i) substituir o Presidente, nos casos de impedimento, vaga ou ausência, conforme disposto neste Estatuto Social; e

(ii) acompanhar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar esclarecimentos sobre negócios, contratos e quaisquer outros atos, antes ou depois de celebrados, para o fim de apresentar estas matérias à deliberação do Conselho de Administração.

Artigo 13º – Os membros do Conselho de Administração tomarão posse mediante assinatura do respectivo termo lavrado no livro das Atas do Conselho de Administração, permanecendo sujeitos aos requisitos, impedimentos, deveres, obrigações e responsabilidades previstos nos Artigos 145 a 158 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 14º – A remuneração global ou individual do Conselho de Administração será anualmente fixada pela Assembléia Geral.

Parágrafo Único – No caso de a Assembléia Geral fixar a remuneração global, caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a respectiva distribuição.

Artigo 15º – O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, 03 (três) vezes por ano, e, extraordinariamente, sempre que necessário.

Artigo 16º – As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas por seu Presidente ou por seu Vice-Presidente, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 05 (cinco) dias corridos, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados. Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho de Administração.

Parágrafo Único – Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 16º, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os conselheiros por si ou representados na forma do Parágrafo 2º do Artigo 17 deste Estatuto Social.

Artigo 17º – As reuniões do Conselho de Administração somente se instalarão com a presença da maioria de seus membros em exercício.

Parágrafo 1º – As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.

Parágrafo 2º – No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o membro ausente poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Presidente do Conselho de Administração, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado, com prova de recebimento pelo Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º – Em caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pela Assembléia Geral para completar o respectivo mandato do conselheiro substituído.

Parágrafo 4º – Os membros do Conselho de Administração não poderão se afastar do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos, sob pena de perda de seu mandato, salvo em caso de licença concedida pelo próprio Conselho de Administração.

Artigo 18º – As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros em exercício, computados os votos proferidos na forma do Artigo 17, Parágrafo 2º deste Estatuto Social, sendo que, no caso de empate, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade.

Artigo 19º – As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida a gravação destas. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 1º – Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia. Os votos proferidos por conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do Artigo 17º, Parágrafo 2º deste Estatuto Social, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do conselheiro, ser juntada ao respectivo livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo 2º – Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3º – O Conselho de Administração poderá convidar, em suas reuniões, outros participantes, com a finalidade de prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Artigo 20º – Compete ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) aprovar os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia;

(iii) eleger e destituir a Diretoria da Companhia, fixando as atribuições dos seus membros, observadas as disposições aplicáveis deste Estatuto Social;

(iv) contratar e demitir os principais executivos da Companhia;

(v) atribuir, do montante global da remuneração fixada pela Assembléia Geral, os honorários mensais a cada um dos membros da administração e dos comitês de assessoramento da Companhia, conforme o disposto nos Artigos 14º e 24º deste Estatuto Social;

(vi) fixar os critérios gerais de remuneração e as políticas de benefícios (benefícios indiretos, remuneração variável, participação no lucro e/ou nas vendas) dos administradores, dos funcionários de escalão superior (assim entendidos os gerentes ou ocupantes de cargos de gestão equivalentes) e empregados da Companhia ou de suas subsidiárias;

(vii) convocar a Assembléia Geral nos casos previstos em lei ou quando julgar conveniente;

(viii) atribuir aos administradores da Companhia sua parcela de participação nos lucros apurados, conforme determinado pela Assembléia Geral, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 33;

(ix) fiscalizar a gestão da Diretoria, examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração pela Companhia, e praticar quaisquer outros atos necessários ao exercício de suas funções;

(x) deliberar sobre os assuntos que lhe forem submetidos pela Diretoria;

(xi) manifestar-se sobre o relatório e as contas da Diretoria, bem como sobre as demonstrações financeiras do exercício que deverão ser submetidas à Assembléia Geral;

(xii) propor à deliberação da Assembléia Geral a destinação a ser dada ao saldo remanescente dos lucros de cada exercício;

(xiii) escolher e destituir auditores independentes;

(xiv) autorizar qualquer mudança nas políticas contábeis ou de apresentação de relatórios da Companhia, exceto se exigido pelos princípios contábeis geralmente aceitos nas jurisdições em que a Companhia opera;

(xv) deliberar, *ad referendum* da Assembléia Geral, os dividendos a serem pagos aos acionistas, inclusive os intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes, nos termos do Artigo 35º deste Estatuto Social;

(xvi) deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;

(xvii) submeter à Assembléia Geral propostas de aumento de capital, ou com integralização em bens, bem como de reforma do Estatuto Social;

(xviii) aprovar a criação e extinção de subsidiária e controladas no País ou no exterior, bem como deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, de participações societárias e valores mobiliários de emissão de outras sociedades no País ou no exterior, exceto, apenas, em relação às sociedades de propósito específico que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários dos quais a Companhia venha a participar;

(xix) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a prestação de garantia real ou fidejussória pela Companhia (x) em favor de terceiros, exceto para subsidiárias da Companhia, e (y) em favor de subsidiária da Companhia cujo valor exceda a participação da Companhia na referida subsidiária, exceto, nos dois casos, as hipotecas sobre terrenos e imóveis para fins de obtenção de financiamento à realização de empreendimentos;

(xx) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre a aquisição, alienação ou transferência, a qualquer título, de direitos, bens móveis ou imóveis pela Companhia ou por suas subsidiárias, cujo valor (considerado o ato isoladamente ou um conjunto de atos da mesma natureza e inter-relacionados) seja superior: (x) a quantia de R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) (corrigida pela variação do IGP-M/FGV) ou (y) a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme indicado nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao último exercício social encerrado, dos dois, aquele que for maior;

(xxi) deliberar, por proposta da Diretoria, sobre contratos de empréstimos, financiamentos e demais negócios jurídicos a serem celebrados pela Companhia, exceto (i) empréstimos ou financiamentos contraídos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH; (ii) negócios cujo valor, considerado individualmente ou juntamente com outros negócios realizados no mesmo exercício social, não resultem em um endividamento total da Companhia em valor superior: (x) a R$50.000.000,00 (cinqüenta milhões de reais) ou (y) 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Companhia, conforme indicado nas demonstrações financeiras da Companhia relativas ao último exercício social encerrado, dos dois, aquele que for maior; ou (iii) fianças e garantias contratadas pela Companhia junto a bancos e instituições financeiras, ou fianças, avais e outras garantias prestadas pela Companhia, em qualquer caso, no âmbito dos negócios mencionados nos itens (i) e (ii) acima e para fins de aquisição de terrenos para a realização de empreendimentos imobiliários pela Companhia;

(xxii) deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

(xxiii) deliberar sobre a emissão de notas promissórias (*commercial papers*) e de outros títulos de dívida para distribuição pública ou privada no Brasil ou no exterior, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

(xxiv) deliberar sobre a realização de operações e negócios de qualquer natureza entre a Companhia e o acionista controlador, ou suas sociedades controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, nos termos da regulamentação aplicável, bem como qualquer operação ou negócio de qualquer natureza envolvendo a Companhia e qualquer de seus administradores;

(xxv) dispor a respeito da ordem de seus trabalhos e estabelecer as normas regimentais de seu funcionamento, observadas as disposições deste Estatuto Social

(xxvi) deliberar sobre o exercício dos direitos de voto pela Companhia nas Assembléias Gerais de Acionistas e/ou reuniões de sócios ou alterações de contrato social de qualquer sociedade, associação ou outros empreendimentos nos quais a Companhia tenha participação ou seja acionista ou sócia.

Artigo 21º – O Conselho de Administração, para seu assessoramento, poderá estabelecer a formação de Comitês Técnicos e Consultivos, com objetivos e funções definidos, os quais serão integrados por membros dos órgãos de administração da Companhia ou não.

Parágrafo Único – Caberá ao Conselho de Administração estabelecer as normas aplicáveis aos Comitês Técnicos e Consultivos, incluindo regras sobre composição, prazo de gestão, remuneração e funcionamento.

DIRETORIA

Artigo 22º – A Diretoria será composta por no mínimo 5 (cinco) e no máximo 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, sendo obrigatórias as seguintes designações: (i) um será designado Diretor Presidente; (ii) um será designado Diretor de Assuntos Corporativos; (iii) um será designado Diretor Financeiro, Administrativo e de Relações com Investidores; (iv) um será designado Diretor Técnico; (v) um será designado Diretor de Incorporação; e (vi) os demais diretores, quando eleitos, não terão designação específica. Fica autorizada a cumulação de funções por um mesmo diretor.

Artigo 23º – O mandato dos membros da Diretoria será de 02 (dois) anos, podendo ser reconduzidos. Os Diretores permanecerão no exercício de seus cargos até a eleição e posse de seus sucessores.

Artigo 24º – A remuneração global ou individual da Diretoria será anualmente fixada pela Assembléia Geral.

Parágrafo Único – No caso de a Assembléia Geral fixar a remuneração global, caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a respectiva distribuição.

Artigo 25º – Os membros da Diretoria tomarão posse mediante assinatura do respectivo termo lavrado no livro de Atas da Diretoria, permanecendo sujeitos aos requisitos, impedimentos, deveres, obrigações e responsabilidades previstos nos Artigos 145 a 158 da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 26º – A Diretoria reunir-se-á, ordinariamente, pelo menos 01 (uma) vez por mês e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por 2/3 (dois terços) dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo 1º – No caso de ausência temporária de qualquer diretor, o diretor ausente poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Diretor Presidente, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado, com prova de recebimento pelo Diretor Presidente.

Parágrafo 2º – Ocorrendo vaga na Diretoria, compete à Diretoria indicar, como colegiado, dentre os seus membros, um substituto que acumulará, interinamente, as funções do substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo a ser decidido pela primeira reunião do Conselho de Administração que se realizar, atuando o substituto então eleito até o término do mandato da Diretoria.

Parágrafo 3º – Os diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Parágrafo 4º – As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 5º – Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas da Diretoria da Companhia. Os votos proferidos por diretores que participarem remotamente da reunião da Diretoria ou que tenham se manifestado na forma Parágrafo 1° deste Artigo 26º, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas da Diretoria, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do diretor, ser juntada ao livro logo após a transcrição da ata.

Artigo 27º – As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Artigo 26, Parágrafo 1º deste Estatuto Social, sendo que, no caso de empate, caberá ao Diretor Presidente o voto de qualidade.

Artigo 28º – Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja por lei ou pelo presente Estatuto Social atribuída a competência à Assembléia Geral ou ao Conselho de Administração.

Parágrafo 1º – No exercício de suas funções, os diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições do presente estatuto quanto à forma de representação e à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração, incluindo resolver sobre a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, prestar caução, avais e fianças, emitir, endossar, caucionar, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto Social.

Parágrafo 2º – Compete aos diretores exercer a administração dos negócios da Companhia, de acordo com as funções que lhes tenham sido atribuídas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º – A Diretoria terá poderes para decidir sobre qualquer investimento e/ou despesa cujo montante envolvido (i) não esteja sujeito à prévia aprovação do Conselho de Administração, nos termos do Artigo 20º e (ii) tenha sido aprovado em plano de negócio, operacional e de investimento da Companhia.

Artigo 29º – Compete à Diretoria, como colegiado:

(i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral;

(ii) deliberar sobre a abertura, mudança, encerramento ou alteração de endereços de filiais, sucursais, agências, escritórios ou representações da Companhia, em qualquer parte do País ou do exterior, observadas as formalidades legais;

(iii) submeter à apreciação do Conselho de Administração deliberação sobre a criação e extinção de subsidiárias e controladas no País ou no exterior, bem como sobre a aquisição, cessão, transferência, alienação e/ou oneração, a qualquer título ou forma, de participações societárias e valores mobiliários de outras sociedades no País ou no exterior, em qualquer caso, apenas em relação às sociedades de propósito específico que venham a ser formadas para fins exclusivamente de empreendimentos imobiliários nos quais a Companhia venha a participar;

(iv) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;

(v) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia;

(vi) praticar todos os atos necessários à execução dos planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia, conforme aprovado pelo Conselho de Administração, nos termos do presente Estatuto Social;

(vii) definir as diretrizes básicas de provimento e administração de pessoal da Companhia;

(viii) elaborar o plano de organização da Companhia e emitir as normas correspondentes;

(ix) propor, sem exclusividade de iniciativa, ao Conselho de Administração a atribuição de funções a cada membro da Diretoria no momento de sua respectiva eleição;

(x) aprovar o plano de cargos e salários da Companhia e seu regulamento;

(xi) aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

(xii) propor ao Conselho de Administração a criação, fixação de vencimentos e a extinção de novo cargo ou função na Diretoria da Companhia; e

(xiii) decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração.

Parágrafo 1º – Compete ao Diretor Presidente, além de coordenar a ação dos Diretores e de dirigir a execução das atividades relacionadas com o planejamento geral da Companhia: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades da Companhia; (ii) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; (iii) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades da Companhia e o andamento de suas operações; (iv) exercer a supervisão geral das competências e atribuições da Diretoria; e (v) exercer outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º – Compete ao Diretor de Assuntos Corporativos, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração: (i) gerir as atividades ligadas ao relacionamento com instituições externas, sempre que tais atividades relacionarem-se com a imagem da empresa perante o mercado; (ii) gerir atividades relacionadas ao *marketing* institucional da Companhia; e (iii) representar a Companhia em atividades ligadas às organizações setoriais ou de classe.

Parágrafo 3º – Compete ao Diretor Financeiro, Administrativo e Relação com Investidores, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração: (i) planejar, coordenar, organizar, supervisionar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia, (ii) gerir as finanças consolidadas da Companhia; (iii) propor as metas para o desempenho e os resultados das diversas áreas da Companhia e de suas controladas e coligadas, o orçamento da Companhia, acompanhar os resultados das sociedades controladas e coligadas, preparar as demonstrações financeiras e o relatório anual da administração da Companhia; (iv) coordenar a avaliação e implementação de oportunidades de investimentos e operações, incluindo financiamentos, no interesse da Companhia e de suas controladas e coligadas; (v) elaborar e acompanhar os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia; (vi) elaborar e acompanhar o plano de organização da Companhia e emitir as normas correspondentes; (vii) gerir a área de recursos humanos da Companhia; (viii) acompanhar e gerir o nível de satisfação dos clientes da Companhia e coordenar as atividade de relacionamento com clientes; (ix) gerir as áreas de sistemas e tecnologia de informação da Companhia; (x) coordenar as atividades de fusões e aquisições e (xi) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais, competindo-lhe prestar informações aos investidores, à Comissão de Valores Mobiliários – CVM e às bolsas de valores e mercados em que a Companhia tenha seus valores mobiliários negociados, conforme legislação aplicável.

Parágrafo 4º – Compete ao Diretor de Incorporação, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração: (i) propor a estratégia de expansão da Companhia; (ii) propor e conduzir os planos de desenvolvimento de produtos; (iii) gerir as atividades de *marketing* da Companhia; (iv) elaborar os planos de mídia e comunicação; (v) supervisionar as atividades de comercialização da Companhia; (vi) definir o preço de venda dos produtos da Companhia; e (vii) gerir as atividades de aquisição de novas áreas e negócios da Companhia.

Parágrafo 5º – Compete ao Diretor Técnico, dentre outras atribuições que lhe venham a ser estabelecidas pelo Diretor Presidente ou pelo Conselho de Administração: (i) avaliar e determinar as tecnologias e processos construtivos a serem adotadas pela Companhia; (ii) definir o custo de construção da Companhia; (iii) coordenar as atividades de suprimentos da Companhia; (iv) coordenar as atividades de assistência técnica da Companhia; (v) gerir todas as atividades ligadas à construção, respondendo por todos os aspectos técnicos ligados a tal atividade; (vi) gerir todas as atividades ligadas à segurança e saúde do trabalho; e (vii) gerir e coordenar todas as atividades ligadas ao desenvolvimento de todos os projetos para execução dos produtos da Companhia.

Artigo 30 – A Companhia considerar-se-á obrigada quando representada:

(i) por 02 (dois) diretores, sendo um obrigatoriamente o Diretor Presidente;

(ii) por qualquer diretor em conjunto com 01 (um) procurador com poderes especiais, devidamente constituído; ou

(iii) por 01 (um) só diretor ou 01 (um) procurador com poderes especiais, devidamente constituído, para a prática dos seguintes atos:

a. representação da Companhia perante quaisquer órgãos públicos federais, estaduais e municipais, entidades de classes, bem como nas Assembléias Gerais de Acionistas das sociedades das quais a Companhia participe;

b. representação da Companhia perante sindicatos ou Justiça do Trabalho, para matérias de admissão, suspensão ou demissão de empregados, e para acordos trabalhistas; e

c. representação da Companhia em juízo, ativa e passivamente.

Parágrafo 1º – As procurações serão outorgadas em nome da Companhia, mediante a assinatura de 02 (dois) diretores, sendo um deles obrigatoriamente o Diretor Presidente, e deverão especificar os poderes conferidos e, com exceção daquelas para fins judiciais, terão período de validade limitado a, no máximo, 01 (um) ano.

Parágrafo 2º – Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, a representação da Companhia em matérias que versem sobre a contratação de direito e/ou obrigações pela Companhia em valor igual ou superior a R$10.000.000,00 (dez milhões de reais) (considerado o ato isoladamente ou um conjunto de atos da mesma natureza e inter-relacionados), será realizada exclusivamente pelo Diretor Presidente em conjunto com o Diretor de Assuntos Corporativos ou o Diretor Financeiro, Administrativo e de Relações com Investidores.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 31º – A Companhia terá um Conselho Fiscal que funcionará em caráter não permanente, e terá de 03 (três) a 05 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos pela Assembléia Geral Ordinária. O Conselho Fiscal terá as atribuições e os poderes conferidos por lei. O período de funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembléia Geral Ordinária realizada após a sua instalação.

Parágrafo 1º – A posse dos membros do Conselho Fiscal estará condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 2º – A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembléia Geral que os eleger, respeitados os limites legais.

Parágrafo 3º – No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho Fiscal, este será substituído pelo respectivo suplente.

Parágrafo 4º – Ocorrendo vaga no Conselho Fiscal, este órgão deverá convocar uma Assembléia Geral, com base na prerrogativa do Artigo 163, V da Lei das Sociedades por Ações, com o objetivo de eleger um substituto e respectivo suplente para exercer o cargo até o término do mandato do Conselho Fiscal.

Parágrafo 5º – As reuniões do Conselho Fiscal poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho Fiscal que participarem remotamente da reunião deverão expressar e formalizar seus votos, ou pareceres por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 6º – Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Conselheiros Fiscais fisicamente presentes à reunião e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho Fiscal da Companhia. Os votos ou pareceres manifestados pelos Conselheiros que participarem remotamente da reunião ou que tenham se manifestado na forma do Parágrafo 5º *in fine* deste Artigo 31, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho Fiscal, devendo a cópia da carta, fac-símile ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto ou parecer do Conselheiro Fiscal, ser juntada ao livro logo após a transcrição da ata.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL, LUCROS E DIVIDENDOS

Artigo 32º – O exercício social terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas na legislação aplicável.

Artigo 33º – Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda e contribuição social sobre o lucro. Os lucros líquidos apurados serão destinados sucessivamente e nesta ordem, da seguinte forma:

(i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social;

(ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração poderá ser destinada à formação de Reservas para Contingências, na forma prevista no Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

(iii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

(iv) a parcela correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro liquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos no Artigo 202, II e III da Lei das Sociedades por Ações, será distribuída aos acionistas como dividendo obrigatório; e

(v) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembléia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de Reserva de Lucros a Realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Único – A Assembléia Geral poderá atribuir aos administradores da Companhia uma participação nos lucros, nos termos do Parágrafo 1º, do Artigo 152, da Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 34º – A Companhia poderá pagar aos seus acionistas juros sobre o capital próprio, os quais poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 35º – A Companhia poderá levantar balanços semestrais e/ou trimestrais, podendo com base neles declarar, por deliberação do Conselho de Administração, dividendos intermediários e intercalares ou juros sobre o capital próprio. Os dividendos intermediários e intercalares e juros sobre o capital próprio previstos neste Artigo35 poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Artigo 36º – Revertem em favor da Companhia os dividendos e juros sobre o capital próprio que não forem reclamados dentro do prazo de 03 (três) anos após a data em que forem colocados à disposição dos acionistas.

Artigo 37º – A Companhia poderá conceder doações e subvenções a entidades beneficentes, desde que previamente autorizada pela Assembléia Geral, justificadamente.

CAPÍTULO VII
RESPONSABILIDADE DOS ADMINISTRADORES

Artigo 38º – Os administradores respondem perante a Companhia e terceiros pelos atos que praticarem no exercício de suas funções, nos termos da lei, do Regulamento do Novo Mercado e do presente Estatuto Social.

Artigo 39º – A Companhia, nos casos em que não tomar o pólo ativo das ações, assegurará aos membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e da Diretoria, por meio de terceiros contratados, a defesa em processos judiciais e administrativos propostos por terceiros contra seus administradores, durante ou após os respectivos mandatos, até o final do prazo prescricional de responsabilidade desses administradores, por atos relacionados com o exercício de suas funções próprias.

Parágrafo 1º – A garantia prevista no *caput* deste Artigo estende-se aos empregados da Companhia e a seus mandatários legalmente constituídos, que atuarem em nome da Companhia.

Parágrafo 2º – Se o membro do Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal, ou o empregado for condenado, com decisão transitada em julgado, baseada em violação de lei ou do estatuto ou em decorrência de sua culpa ou dolo, este deverá ressarcir a Companhia de todos os custos, despesas e prejuízos a ela causados.

Parágrafo 3º – A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, contratar em favor dos membros do seu Conselho de Administração e de sua Diretoria, seguro para a cobertura de responsabilidade decorrente do exercício de seus cargos.

CAPÍTULO VIII
ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 40º – A alienação do controle da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição suspensiva ou resolutiva de que o adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das demais ações dos outros acionistas da Companhia, observando-se as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao Acionista Controlador alienante.

Parágrafo 1º – Para fins deste Estatuto Social, os termos abaixo indicados em letras maiúsculas terão o seguinte significado:

"Acionista Controlador" – significa o acionista ou o grupo de acionistas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que exerça o Poder de Controle da Companhia.

"Acionista 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 pessoas vinculadas por acordo de voto e/ou que atue representando um mesmo interesse, que venha a subscrever e/ou adquirir ações da Companhia. Incluem-se no conceito de Acionista Adquirente qualquer pessoa (i) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada pelo Acionista Adquirente; (ii) que controle ou administre sob qualquer forma o Acionista Adquirente; (iii) que seja, direta ou indiretamente, controlada ou administrada por qualquer pessoa que controle ou administre, direta ou indiretamente, o Acionista Adquirente; (iv) na qual o controlador do Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social; (v) na qual o Acionista Adquirente tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social; ou (vi) que tenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social do Acionista Adquirente.

"Ações em Circulação" – significa todas as ações emitidas pela Companhia, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador, por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia e aquelas em tesouraria.

"Controle" – (bem como seus termos correlatos, "Controlador", "Controlado", "sob Controle comum" ou "Poder de Controle") significa o poder efetivamente utilizado de dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum (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 acordo de acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades Controladas, Controladoras ou sob Controle comum; ou (b) entre os quais haja relação de Controle, seja direta ou indiretamente; ou (c) que estejam sob Controle comum; ou (d) que atuem representando interesse comum. Incluem-se, sem limitação, nos exemplos de pessoa representando um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (ii) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social das duas pessoas. Quaisquer *joint-ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, *trusts*, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas sempre que duas ou mais entre tais entidades; (x) forem administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (y) tenham em comum a maioria de seus administradores.

"Controle Difuso" – significa o Poder de Controle exercido por acionista detentor de menos de 50% (cinqüenta por cento) do capital social. Significa, ainda, o Poder de Controle quando exercido por acionistas que, em conjunto, sejam detentores de percentual superior a 50% do capital social e que cada acionista detenha individualmente menos de 50% do capital social, desde que estes acionistas não sejam signatários de acordo de votos, não estejam sob controle comum e nem atuem representando um interesse comum.

"Valor Econômico" – significa o valor da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado por empresa especializada, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM.

Parágrafo 2º – Caso a aquisição do Controle também sujeite o adquirente do Controle à obrigação de realizar a oferta pública de aquisição exigida pelo Artigo 43 deste Estatuto Social, o preço de aquisição na oferta pública será o maior entre os preços determinados em conformidade com este Artigo 40 e o Artigo 43, 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 comprador do Poder de Controle, enquanto este último não subscrever o Termo de Anuência dos Controladores a que alude o Regulamento 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 este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores aludido no Regulamento do Novo Mercado.

Parágrafo 5º – Nenhum acordo de acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Companhia sem que os seus signatários tenham subscrito o Termo de Anuência referido no Parágrafo 3º deste Artigo.

Artigo 41º – A oferta pública de aquisição disposta no Artigo 40º 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 acionário da Companhia; e (ii) em caso de alienação do Controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, neste caso, o Acionista Controlador alienante ficará obrigado a declarar à CVM e à BOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentação que o comprove.

Artigo 42º – Aquele que já detiver ações da Companhia e venha a adquirir o Poder de Controle desta, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o(s) Acionista(s) Controlador(es) ou Grupo de Acionista Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

(i) efetivar a oferta pública de aquisição referida no Artigo 40 deste Estatuto Social;

(ii) ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos 06 (seis) meses anteriores à data de 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 pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – IGP-M/FGV;

(iii) tomar medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação, dentro dos 06 (seis) meses subseqüentes à aquisição do Controle.

Artigo 43º – 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, conforme o caso, de uma oferta pública de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, no Regulamento do Novo Mercado e os termos deste Artigo 43, estando o Acionista Adquirente obrigado a atender às eventuais solicitações ou às exigências da CVM com base na legislação aplicável, relativas à oferta pública de aquisição, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º – A oferta pública de aquisição deverá ser (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no Parágrafo 2º deste Artigo; e (iii) para pagamento à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na oferta pública de aquisição de ações de emissão da Companhia.

Parágrafo 2º – O preço de aquisição de cada ação de emissão da Companhia na oferta pública mencionada no *caput* será igual ao maior dentre os seguintes valores: (i) 125% (cento e vinte e cinco por cento) do preço unitário mais alto pago pelo acionista adquirente, a qualquer tempo, para uma ação ou lote de ações de emissão da Companhia; e (ii) 125% (cento e vinte e cinco por cento) da cotação unitária média ponderada pelo volume negociado das ações de emissão da Companhia durante o período de 90 (noventa) dias anterior à realização da oferta pública de aquisição mencionada no *caput* deste artigo, verificada em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia sejam negociadas.

Parágrafo 3º – A realização de oferta pública de aquisição mencionada no *caput* do presente artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma oferta pública de aquisição concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º – No caso do Acionista Adquirente não cumprir com qualquer das obrigações impostas por este Artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembléia Geral, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente que não cumpriu qualquer obrigação imposta por este artigo, de acordo com os termos do 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 5º – O Acionista Adquirente que adquira ou se torne titular de outros direitos relacionados com as ações de emissão da Companhia, incluindo, sem limitação, usufruto ou fideicomisso, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia estará igualmente obrigado a realizar a oferta pública de aquisição, registrada ou não na CVM, conforme regulamentação aplicável, nos termos deste Artigo 43º, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 6º – O disposto neste Artigo 43 não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento que foi atingida tal participação; (ii) incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) 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. O disposto neste Artigo 43 não se aplica, ainda, aos acionistas que, na data da celebração do Contrato de Adesão da Companhia ao Novo Mercado da BOVESPA sejam detentores de participação igual ou superior a 5% do capital social da Companhia, e venham a adquirir ações adicionais que elevem sua participação a 20% (vinte por cento) ou mais do total das ações de emissão da Companhia.

Parágrafo 7º – 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, para fins do cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) do total de ações.

Parágrafo 8º – Caso a regulamentação da CVM aplicável à oferta pública de aquisição prevista neste Artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na oferta pública de aquisição que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do Parágrafo 2º deste artigo, deverá prevalecer na efetivação da oferta pública de aquisição prevista neste Artigo aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

Parágrafo 9º – Qualquer alteração deste Estatuto Social que limite o direito dos acionistas à realização da oferta pública de aquisição prevista neste Artigo 43 ou a exclusão deste Artigo 43, incluindo, sem limitação, a redução do percentual de 125% (cento e vinte e cinco por cento) a que se refere o Parágrafo 2º deste Artigo 43, será deliberada em Assembléia Geral especialmente convocada para esse fim, e, para que seja adotada, deverá ser aprovada pelo voto favorável de acionistas que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) do total das ações de emissão da Companhia.

Artigo 44º – 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, de acordo com o Artigo 46 deste Estatuto Social.

Artigo 45º – O(s) Acionista(s) Controlador(es) ou o Grupo de Acionistas Controladores da Companhia deverá(ão) efetivar oferta pública de aquisição de ações pertencentes aos demais acionistas seja porque a saída da Companhia do Novo Mercado ocorra em virtude de: (i) os valores mobiliários por ela emitidos passarem a ter registro para negociação fora do Novo Mercado; ou (ii) operação de reorganização societária na qual as ações da companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado. O preço a ser ofertado deverá corresponder, no mínimo, ao Valor Econômico apurado em laudo de avaliação, referido no Artigo 46 deste Estatuto Social, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Único – A notícia da realização da oferta pública mencionada no Artigo 44 e 45 acima, deverá ser comunicada à BOVESPA e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembléia Geral da Companhia que houver aprovado a saída ou aprovado referida reorganização.

Artigo 46º – Os laudos de avaliação previstos neste Estatuto Social deverão ser elaborados por empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e controladores, 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 dispositivo legal.

Parágrafo 1º – A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do Valor Econômico da Companhia é de competência da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação, não sendo computados os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das Ações em Circulação presentes na Assembléia Geral, que se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

Parágrafo 2º – Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser assumidos integralmente pelo ofertante.

Artigo 47º – Caso haja Controle Difuso:

(i) sempre que for aprovado, em Assembléia Geral, o cancelamento de registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pela própria Companhia, sendo que, neste caso, a Companhia somente poderá adquirir as ações de titularidade dos acionistas que tenham votado a favor do cancelamento de registro na deliberação em Assembléia Geral após ter adquirido as ações dos demais acionistas que não tenham votado a favor da referida deliberação e que tenham aceitado a referida oferta pública;

(ii) sempre que for aprovada, em Assembléia Geral, a saída do Novo Mercado, seja por registro para negociação das ações fora do Novo Mercado, seja por reorganização societária conforme previsto no Artigo 45 deste Estatuto Social, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da respectiva deliberação em Assembléia Geral.

Artigo 48º – Na hipótese de haver 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 do Novo Mercado, o Presidente do Conselho de Administração deverá convocar, em até 02 (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 referida 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 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 do Novo Mercado no menor prazo possível ou em novo prazo concedido pela BOVESPA para esse fim, o que for menor.

Artigo 49° – Na hipótese de haver Controle Difuso e a saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer em razão do descumprimento de qualquer obrigação constante do Regulamento do Novo Mercado:

(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 da Companhia, a Companhia deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações 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 50° – É facultada a formulação de uma única oferta pública de aquisição, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VIII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública de aquisição e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 51° – A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da oferta pública de aquisição prevista neste Capítulo VIII, no Regulamento do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública de aquisição até que seja concluída com observância das regras aplicáveis.

Artigo 52° – A partir da data em que o Controle da Companhia passe a ser qualificado como Controle Difuso, conforme definido no Parágrafo 1° do Artigo 40 acima, qualquer Acionista Adquirente que atingir, direta ou indiretamente, participação em Ações em Circulação igual ou superior a 5% (cinco por cento) do capital social da Companhia, e que deseje realizar uma nova aquisição de Ações em Circulação, estará obrigado a (i) realizar cada nova aquisição na BOVESPA, vedada a realização de negociações privadas ou em mercado de balcão; (ii) previamente a cada nova aquisição, comunicar por escrito ao Diretor de Relações com Investidores da Companhia e ao Diretor do pregão da BOVESPA, por meio da sociedade corretora a ser utilizada para adquirir as ações, a quantidade de Ações em Circulação que pretende adquirir, com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis da data prevista para a realização da nova aquisição de ações, de tal modo que o Diretor de pregão da BOVESPA possa previamente convocar um leilão de compra a ser realizado em pregão da BOVESPA do qual possam participar terceiros interferentes e/ou eventualmente a própria Companhia, observados sempre os termos da legislação vigente, em especial a regulamentação da CVM e os regulamentos da BOVESPA aplicáveis.

Parágrafo Único – Na hipótese do Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembléia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente, 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.

Artigo 53° – Não obstante o previsto nos artigos 43, 50 e 51 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas em referidos artigos.

CAPÍTULO X
JUÍZO ARBITRAL

Artigo 54º – A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado da BOVESPA, de acordo com seu respectivo Regulamento 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 Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

CAPÍTULO XI
LIQUIDAÇÃO

Artigo 55º A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, sendo a Assembléia Geral o órgão competente para determinar a forma de liquidação e nomear o liquidante e o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação.

CAPÍTULO XII
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 56º – 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 57º – As disposições contidas (A) no Parágrafo Único do Artigo 1º, (B) no Parágrafo Único do Artigo 11, (C) nos Parágrafos 2º, 3º e 4º do Artigo 12º, (D) no Capítulo VIII e (E) no Artigo 53º deste Estatuto Social somente terão eficácia a partir da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição Pública de Ações referente à primeira distribuição pública de ações de emissão da Companhia objeto do pedido de registro nº RJ/2007 - 00609, protocolado na CVM em 22 de janeiro de 2007.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
1100374/07-3

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADOR

NIRE n.º 35.300.329.520
CNPJ n.º 43.470.988/0001-65

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 13 DE FEVEREIRO DE 2007

DATA E LOCAL: 13 de fevereiro de 2007, às 10 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal nº 418, 29º e 30º pavimentos, Conjuntos 2901 e 3001 do Condomínio E-Tower São Paulo, Vila Olímpia.

PRESENÇA: Acionistas representando a totalidade do capital social, ficando dispensados os editais de convocação, de acordo com o parágrafo 4° do artigo 124 da Lei 6.404/76.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Carlos Eduardo Terepins – Presidente
Abrão Muszkat – Secretário

ORDEM DO DIA: (a) autorizar a Companhia a realizar oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"); (b) autorizar a adesão da Companhia ao segmento especial de listagem da Bolsa de Valores de São Paulo designado Novo Mercado; e (c) aprovar as diretrizes para estruturação e implantação de Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia; e (d) outros assuntos de interesse da Companhia.

DELIBERAÇÃO: Os acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar o seguinte:

(a). Autorizar a realização, pela Companhia, de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão ("Oferta Primária"), em conjunto com oferta pública de distribuição secundária de ações ordinárias de sua emissão de titularidade de certos acionistas da Companhia ("Oferta Secundária" e, em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta"). A Oferta será realizada no Brasil, sujeita à obtenção de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em mercado de balcão não-organizado, mediante a coordenação do Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder") e do Banco UBS Pactual S.A. ("UBS Pactual" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), e a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas pelos Coordenadores, em conformidade com os procedimentos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03, e com esforços de colocação nos Estados Unidos da América, por meio de mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, para investidores

institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("*SEC*"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *Securities Act of 1933* ("*Securities Act*") e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos na Regulamentação S editada pela *SEC*, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor.

(b). Aprovar a adesão da Companhia ao segmento especial de listagem da Bolsa de Valores de São Paulo designado Novo Mercado, bem como autorizar que os membros da Diretoria da Companhia tomem todas as providências necessárias, conforme seja requerido pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado, para a adesão da Companhia ao Novo Mercado.

(c). Aprovar as diretrizes para estruturação e implantação de Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, destinado a administradores da Companhia, de acordo com o artigo 168, parágrafo 3° da Lei 6.404/76, observado que as opções de compra de ações a serem oferecidas aos administradores representarão o máximo de 5% (cinco por cento) do total de ações do capital da Companhia ("Plano de Opção de Compra de Ações"). O Conselho de Administração da Companhia terá amplos poderes para, observado o limite ora estabelecido, elaborar e definir as regras aplicáveis à concessão, prazo de exercício, preço de emissão e demais termos e condições relativos às opções outorgadas pela Companhia no âmbito do Plano de Opção de Compra de Ações.

(d). Ratificar todos os demais atos já praticados pela Diretoria relacionados à Oferta.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e unanimemente aprovada, foi por todos assinada.

A presente é cópia fiel da ata da assembléia geral extraordinária de EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., realizada em 13 de fevereiro de 2007, lavrada em livro próprio. Carlos Eduardo Terepins (Presidente); Abrão Muszkat (Secretário); acionistas: Kary Empreendimentos e Participações S.A. (p. Abrão Muszkat e David Cytrynowicz); Pradesol Corporation Sociedad Anonima (p. Claudio Kier Citrin e Rubens Antonio Tiburski), Carlos Eduardo Terepins, Luis Terepins, Abrão Muszkat, Claudio Kier Citrin e Marcos Alberto Lederman.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2007.

Abrão Muszkat
Secretário

SECRETARIA DA JUSTIÇA E DEFESA DA CIDADANIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 52.252/07-3
CRISTIANE DA SILVA F. CORREA
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

COLEGIADA

JUCESP PROTOCOLO
1136960/07-7

JUCESP
28 03 07

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

NIRE n.º 35.300.329.520
CNPJ n.º 43.470.988/0001-65

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 21 DE MARÇO DE 2007

DATA E LOCAL: 21 (vinte e um) de março de 2007, às 12:00 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal nº 418, 29º e 30º pavimentos, Conjuntos 2901 e 3001 do Condomínio E-Tower São Paulo, Vila Olímpia.

PRESENÇA: Acionistas representando a totalidade do capital social, ficando dispensados os editais de convocação, de acordo com o parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404/76.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Carlos Eduardo Terepins – Presidente
Eduardo Cytrynowicz – Secretário

ORDEM DO DIA: (a) lavratura da ata desta assembléia na forma de sumário, com a omissão da assinatura dos acionistas, nos termos do Artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76; e (b) re-ratificação do texto que transcreveu a deliberação do item (a) da Ata de Assembléia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 13 de fevereiro de 2007, referente à realização de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, aprovada naquela ocasião.

DELIBERAÇÃO: Os acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições, aprovar o seguinte:

I. a lavratura da ata desta assembléia na forma de sumário, com a omissão da assinatura dos acionistas, nos termos do Artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/76.

II. a re-ratificação do texto que transcreveu as deliberações do item (a) da Ata de Assembléia Geral Extraordinária da Companhia, realizada em 13 de fevereiro de 2007, para retificar o texto transcrito no referido item (a) e fazer constar a correta característica da oferta pública de distribuição de ações ordinárias de emissão da Companhia. Em razão do disposto acima, o item (a) da referida ata passa a vigorar com a seguinte nova redação:

"(a) Autorizar a realização, pela Companhia, de uma oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias a serem emitidas pela Companhia, sem exclusão do direito de preferência aos atuais acionistas, nos termos da Lei nº 6.404/76, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal ("Oferta" e "Ações", respectivamente). A Oferta será realizada no Brasil, sujeita à obtenção de registro perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400, mediante a coordenação do Banco Itaú BBA S.A. e do Banco UBS Pactual S.A., e com esforços de colocação no exterior, sendo, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Rule 144A editada pela Securities and Exchange Commission dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no U.S. Securities Act of 1933, conforme alterado ("Securities Act") e nos regulamentos editados ao amparo do Securities Act, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulation S editado pela SEC, respeitada a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.".

III. Os acionistas confirmaram que a determinação da quantidade de Ações, a fixação do preço de emissão das Ações e as demais características da Oferta serão aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião a ser realizada antes da concessão do registro da Oferta pela CVM.

IV. Os acionistas poderão, ainda, aumentar a quantidade de Ações inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 14°, Parágrafo 2° da Instrução CVM 400, sendo certo que, neste caso, tal aumento será aprovado em Assembléia Geral de Acionistas.

V. O acionista Genoa Fundo de Investimento em Participações, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, manifestou seu interesse em exercer o direito de preferência para subscrição de Ações objeto da Oferta, proporcionalmente à sua participação no capital social da Companhia, a serem subscritas e integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, no âmbito da Oferta, independentemente do preço de emissão das Ações, sendo que o exercício de tal direito de preferência está condicionado à efetiva realização da Oferta. Os demais acionistas, neste ato, renunciaram, em caráter irrevogável e irretratável, ao seu direito preferência para subscrição de Ações no âmbito da Oferta.

VI. Por fim, ficou a administração da Companhia autorizada a tomar todas as providências e praticar todo os atos necessários à realização e implementação da Oferta.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e unanimemente aprovada, foi por todos assinada.

A presente é cópia fiel da ata da assembléia geral extraordinária de EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., realizada em 21 (vinte e um) de março de 2007, lavrada em livro próprio. Carlos Eduardo Terepins (Presidente); Eduardo Cytrynowicz (Secretário); Acionistas - Kary Empreendimentos e Participações S.A. (p. Abrão Muszkat e David Cytrynowicz); Genoa Fundo de Investimento em Participações (p. Banco Santander Banespa S.A.); Carlos Eduardo Terepins; Luis Terepins; Abrão Muszkat; Claudio Kier Citrin; Rubens Antonio Tiburski; Paolo Enrico Maria Zaghen; e Lídia Goldenstein.

São Paulo, 21 de março de 2007

EDUARDO CYTRYNOWICZ
Secretário

SECRETARIA DA JUSTIÇA E DEFESA DA CIDADANIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 99.398/07-2
CRISTINA MEIRA SILVA F. CORRÊA
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COLEGIADA

JUCESP PROTOCOLO
1113208/07-7

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

NIRE n.º 35.300.329.520
CNPJ n.º 43.470.988/0001-65

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 07 DE MARÇO DE 2007

DATA E LOCAL: 07 de março de 2007, às 12 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 29º e 30º pavimentos, conjuntos 2901 e 3001, Condomínio e-Tower São Paulo, CEP 04551-060, Vila Olímpia.

PRESENÇA: Presentes: Srs. Carlos Eduardo Terepins; Luis Terepins; Abrão Muszkat; Claudio Kier Citrin, Rubens Antonio Tiburski; Paolo Enrico Maria Zaghen; e Lidia Goldenstein, representando a totalidade dos membros do conselho de administração da Companhia.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Carlos Eduardo Terepins – Presidente
Abrão Muszkat – Secretário

CONVOCAÇÃO: Dispensada nos termos do parágrafo único do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos conselheiros da Companhia.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia, conforme aprovada na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 13.02.2007.

DELIBERAÇÃO: Os conselheiros deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições,

(i) Aprovar o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto no Artigo 6º do seu Estatuto Social, que passará de 92.008.824 (noventa e dois milhões, oito mil, oitocentos e vinte e quatro) ações ordinárias para 118.508.824 (cento e dezoito milhões, quinhentos e oito mil, oitocentos e vinte e quatro) ações ordinárias, representando um aumento, portanto, de 26.500.000 (vinte e seis milhões e quinhentos mil) novas ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas

de quaisquer ônus ou gravames, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, em conformidade com o disposto no inciso I, do artigo 172, da Lei nº 6.404/76 e nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, a ser objeto de distribuição no âmbito da oferta pública de distribuição primária e secundária de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Oferta"), conforme aprovada na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 13.02.2007.

(ii) Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, até a data de publicação do Anúncio de Início relativo à Oferta, a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas, conforme indicada no item (i) acima, poderá, a critério da Companhia e dos Acionistas Vendedores, em comum acordo com os Coordenadores, ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, até 10.268.476 (dez milhões, duzentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e setenta e cinco) ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais").

(iii) O preço de emissão das ações ordinárias ora emitidas ("Preço por Ação") será fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de *Bookbuilding*"), a ser conduzido pelo Banco Itaú BBA S.A. e pelo Banco UBS Pactual S.A., em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, e de acordo com o inciso III do §1º do Artigo 170 da Lei nº 6.404/76, o qual refletirá o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de investimento no contexto da Oferta. Os Investidores Não Institucionais que aderirem à Oferta não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* e, portanto, do processo de fixação do Preço por Ação.

(iv) As novas ações ordinárias ora emitidas farão jus ao recebimento de dividendos e juros sobre capital próprio que forem declarados pela Companhia a partir da data de liquidação da Oferta e a todos os demais direitos e benefícios que forem conferidos às demais ações ordinárias de emissão da Companhia a partir de então, em igualdade de condições, nos termos da Lei nº 6.404/76, do Estatuto Social da Companhia e do Regulamento de Listagem no Novo Mercado da BOVESPA

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e unanimemente aprovada, foi por todos assinada.

A presente é cópia fiel da ata da reunião do conselho de administração de EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., realizada em 07 de março de 2007, lavrada em livro próprio. (a.a.) Carlos Eduardo Terepins; Luis Terepins; Abrão Muszkat; Claudio Kier Citrin, Rubens Antonio Tiburski; Paolo Enrico Maria Zaghen; e Lidia Goldenstein.

São Paulo, 07 de março de 2007.

ABRÃO MUSZKAT
Secretário

SECRETARIA DA JUSTIÇA E DEFESA DA CIDADANIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 93.571/07-0
CRISTIANE DA SILVA F. CORRÊA
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
1136958/07-1

JUCESP
28 03 07

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

NIRE n.º 35.300.329.520
CNPJ n.º 43.470.988/0001-65

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 21 DE MARÇO DE 2007

DATA E LOCAL: 21 de março de 2007, às 12:30 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 29º e 30º pavimentos, conjuntos 2901 e 3001, Condomínio e-Tower São Paulo, CEP 04551-060, Vila Olímpia.

PRESENÇA: Srs. Carlos Eduardo Terepins; Luis Terepins; Abrão Muszkat; Claudio Kier Citrin; Rubens Antonio Tiburski; Paolo Enrico Maria Zaghen; e Lidia Goldenstein, representando a totalidade dos membros do conselho de administração da Companhia.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Carlos Eduardo Terepins – Presidente
Eduardo Cytrynowicz – Secretário

CONVOCAÇÃO: Dispensada nos termos do parágrafo único do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos conselheiros da Companhia.

ORDEM DO DIA: (a) re-ratificação do texto que transcreveu as deliberações dos itens (i), (ii) e (iii) da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 07 de março de 2007, às 12 horas, referentes ao aumento do capital social da Companhia aprovado naquela ocasião; e (b) exercício e renúncia, por certos acionistas da Companhia, do direito de preferência para subscrição de ações ordinárias do aumento do capital social da Companhia, aprovado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 07 de março de 2007, às 12 horas.

DELIBERAÇÃO: Os conselheiros deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

I. a re-ratificação do texto que transcreveu as deliberações da Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 07 de março de 2007, para

(a) retificar o texto transcrito no item (i) da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 07 de março de 2007, para fazer constar o correto aumento do capital da Companhia aprovado naquela ocasião. Em razão do disposto acima, o item (i) da referida ata passa a vigorar com a seguinte nova redação:

BGt

JUCESP

28 03 07

"(i) Aprovar o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite autorizado previsto no Artigo 6º do seu Estatuto Social, que passará de 92.008.824 (noventa e dois milhões, oito mil, oitocentas e vinte e quatro) ações ordinárias para 126.791.433 (cento e vinte e seis milhões, setecentos e noventa e um mil, quatrocentas e trinta e três) ações ordinárias, mediante a emissão de 34.782.609 (trinta e quatro milhões, setecentas e oitenta e duas mil, seiscentas e nove) novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, sem a exclusão do direito de preferência aos atuais acionistas da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404/76, a serem objeto de distribuição no âmbito da oferta publica de distribuição primária aprovada pela Assembléia Geral Extraordinária da Companhia ("Oferta"), realizada em 13 de fevereiro de 2007, conforme re-ratificada pela Assembléia Geral Extraordinária de 21 de março de 2007."

(b) retificar o texto transcrito no item (ii) da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 07 de março de 2007, para fazer constar a correta estrutura da oferta publica de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia. Em razão do disposto acima, o item (ii) da referida ata passa a vigorar com a seguinte nova redação:

"(ii) Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, até 5.217.391 (cinco milhões, duzentas e dezessete mil, trezentas e noventa e uma) ações ordinárias de emissão da Companhia, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações do Lote Suplementar"), conforme opção a ser outorgada pela Companhia ao UBS Pactual, as quais serão destinadas a atender a eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Lote Suplementar")."

(c) retificar o texto transcrito no item (iii) da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 07 de março de 2007, para fazer constar o correto critério de fixação do preço de emissão das ações ordinárias emitidas pela Companhia naquela ocasião. Em razão do disposto acima, o item (iii) da referida ata passa a vigorar com a seguinte nova redação:

"(iii) O preço de emissão das ações ordinárias ora emitidas será fixado de acordo com o inciso III do §1º do Artigo 170 da Lei nº 6.404/76, com base no procedimento previsto no Artigo 44 da Instrução CVM nº 400, mediante deliberação do Conselho de Administração da Companhia, em momento anterior à concessão do registro da Oferta pela Comissão de Valores Mobiliários."

JUCESP

28 03 07

II. tendo em vista o aumento do capital social da Companhia, conforme aprovado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia, realizada em 07 de março de 2007, e re-ratificado pela presente ata, o acionista Genoa Fundo de Investimento em Participações, presente à reunião e signatário desta ata, manifestou, em caráter irrevogável e irretratável, seu interesse em exercer o direito de preferência para subscrição de 6.956.522 (seis milhões, novecentas e cinqüenta e seis mil, quinhentas e vinte e duas) ações ordinárias de emissão da Companhia, ao preço de emissão a ser fixado pelo Conselho de Administração da Companhia, e a serem subscritas e integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, no âmbito da Oferta. Os demais acionistas, presentes à reunião e signatários desta ata, renunciaram, em caráter irrevogável e irretratável, ao seu direito preferência para subscrição de Ações no âmbito da Oferta.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e unanimemente aprovada, foi por todos assinada.

A presente é cópia fiel da ata da reunião do conselho de administração de EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., realizada em 21 de março de 2007, lavrada em livro próprio. Conselheiros - Carlos Eduardo Terepins; Luis Terepins; Abrão Muszkat; Claudio Kier Citrin; Rubens Antonio Tiburski; Paolo Enrico Maria Zaghen; e Lidia Goldenstein; Acionistas - Kary Empreendimentos e Participações S.A. (p. Abrão Muszkat e David Cytrynowicz); Genoa Fundo de Investimento em Participações (p. Banco Santander Banespa S.A.); Carlos Eduardo Terepins; Luis Terepins; Abrão Muszkat; Claudio Kier Citrin; Rubens Antonio Tiburski; Paolo Enrico Maria Zaghen; e Lídia Goldenstein.

São Paulo, 21 de março de 2007.

EDUARDO CYTRYNOWICZ
Secretário

SECRETARIA DA JUSTIÇA E DEFESA DA CIDADANIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO 99.399/07-6
CRISTIANE DA SILVA F. CORREA
SECRETÁRIA GERAL
JUCESP

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

NIRE N.º 35.300.329.520
CNPJ N.º 43.470.988/0001-65

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

REALIZADA EM 29 DE MARÇO DE 2007

DATA E LOCAL: 29 de março de 2007, às 18 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 29º e 30º pavimentos, conjuntos 2901 e 3001, Condomínio e-Tower São Paulo, CEP 04551-060, Vila Olímpia.

PRESENÇA: Srs. Carlos Eduardo Terepins; Luis Terepins; Abrão Muszkat; Claudio Kier Citrin; Rubens Antonio Tiburski; Paolo Enrico Maria Zaghen; e Lidia Goldenstein, representando a totalidade dos membros do conselho de administração da Companhia.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Carlos Eduardo Terepins – Presidente

Eduardo Cytrynowicz – Secretário

CONVOCAÇÃO: Dispensada nos termos do parágrafo único do artigo 16 do Estatuto Social da Companhia, tendo em vista a presença da totalidade dos conselheiros da Companhia.

ORDEM DO DIA: (a) ratificação do aumento do capital social da Companhia, dentro do limite de capital autorizado, a ser realizado no âmbito da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 07 de março de 2007, e re-ratificada em 21 de março de 2007, sem a exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termo da Lei nº 6.404/76; (b) fixação e justificativa do preço de emissão das ações ordinárias de emissão da Companhia objeto do aumento de capital referido no item (a) anterior; (c) em decorrência das deliberações dos itens (a) e (b), aprovação do aumento do valor em reais do capital social da Companhia; (d) aprovação dos documentos relacionados à oferta, incluindo, (i) o Prospecto Definitivo e o *Offering Memorandum* relacionados à Oferta; (ii) o "Contrato de Coordenação, Subscrição e Colocação de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia"; (iii) o "*Placement Facilitation Agreement*"; (iv) o "Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia"; e (v) o "Contrato de Prestação de Serviços da Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC"; e (e) autorização para a Diretoria celebrar todos os documentos relacionados à oferta, incluindo aqueles indicados no item (d) anterior, bem como praticar todos os demais atos necessários à conclusão da oferta.

DELIBERAÇÕES: Os conselheiros deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições:

(a) Ratificar o aumento do capital social da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto no Artigo 6º do seu Estatuto Social, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 07 de março de 2007, conforme re-ratificada em 21 de março de 2007, que passará de 92.008.824 (noventa e dois milhões, oito mil, oitocentas e vinte e quatro) ações ordinárias para 126.791.433 (cento e vinte e seis milhões, setecentos e noventa e um mil, quatrocentas e trinta e três) ações ordinárias, mediante a emissão de 34.782.609 (trinta e quatro milhões, setecentas e oitenta e duas mil, seiscentas e nove) novas ações ordinárias ("Ações"), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, e sem a exclusão do direito de preferência aos atuais acionistas da Companhia, nos termos da Lei nº 6.404/76. As Ações serão objeto da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia, conforme aprovada pela Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 13 de fevereiro de 2007, e re-ratificada em 21 de março de 2007 ("Oferta").

(b) Aprovar o preço de R$11,50 (onze reais e cinqüenta centavos) por Ação objeto da Oferta ("Preço por Ação"), fixado com base no resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de *Bookbuilding*") conduzido pelos Coordenadores da Oferta, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400, e de acordo com o inciso III do §1º do Artigo 170 da Lei nº 6.404/76. A escolha do critério para determinação do Preço por Ação é justificada pelo fato de que o Preço por Ação não promoverá a diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e de que as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das Ações foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os investidores apresentaram suas ordens de subscrição das Ações no contexto da Oferta. As Ações serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, e farão jus ao recebimento de dividendos e juros sobre capital próprio que forem declarados pela Companhia a partir da data de liquidação da Oferta e a todos os demais direitos e benefícios que forem conferidos às demais ações ordinárias de emissão da Companhia a partir de então, em igualdade de condições, nos termos da Lei nº 6.404/76, do Estatuto Social da Companhia e do Regulamento de Listagem no Novo Mercado da BOVESPA.

(c) Aprovar, em decorrência das deliberações dos itens (a) e (b) acima, o aumento do valor em reais do capital social da Companhia, que passa dos atuais R$99.666.740,00 (noventa e nove milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, setecentos e quarenta reais) para RS499.666.743,50 (quatrocentos e noventa e nove milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, setecentos e quarenta e três reais e cinqüenta centavos), um aumento, portanto, de R$400.000.003,50 (quatrocentos milhões, três reais e cinqüenta centavos).

(d) Aprovar os documentos relacionados à Oferta, incluindo (i) o Prospecto Definitivo e o *Offering Memorandum* relacionados à Oferta; (ii) o "Contrato de Coordenação, Subscrição e Colocação de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia"; (iii) o "*Placement Facilitation Agreement*"; (iv) o "Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia"; e (v) o "Contrato de Prestação de Serviços da

Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC", que serão devidamente arquivados na sede social da Companhia.

(e) Autorizar a Diretoria da Companhia a celebrar todos os documentos relacionados à Oferta, incluindo aqueles indicados no item (d) anterior, bem praticar todos os demais atos necessários à conclusão da Oferta.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi lavrada e lida a presente ata que, achada conforme e unanimemente aprovada, foi por todos assinada.

A presente é cópia fiel da ata da reunião do conselho de administração de EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., realizada em 29 de março de 2007, lavrada em livro próprio. (a.a.) Carlos Eduardo Terepins; Luis Terepins; Abrão Muszkat; Claudio Kier Citrin; Rubens Antonio Tiburski; Paolo Enrico Maria Zaghen; e Lidia Goldenstein.

São Paulo, 29 de março de 2007.

EDUARDO CYTRYNOWICZ
Secretário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

even
even.com.br

São Paulo, 22 de março de 2007.

SUPERINTENDÊNCIA DE REGISTRO – SRE
Comissão de Valores Mobiliários – CVM
Rua Sete de Setembro, n.º 111 – 33º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: SR. CARLOS ALBERTO REBELLO SOBRINHO

Ref.: OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Prezados Senhores,

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com sede na Rua Funchal, nº. 418, 29º e 30º andares, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 43.470.988/0001-65, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Companhia"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias, nominativas e escrituras de emissão da Companhia ("Oferta"), vem, pela presente, apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM nº. 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400").

Para tal fim e efeito, segue abaixo a referida declaração.

DECLARAÇÃO

Considerando que:

a. a Companhia e o Banco Itaú BBA S.A.. ("Coordenador Líder") constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

b. está sendo realizada a *due diligence* na Companhia, que teve início em fevereiro de 2007 e prosseguirá até a data da divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");

c. a Companhia disponibilizou os documentos que esta considerou materialmente relevantes para a Oferta;

even
even.com.br

d. além dos documentos acima mencionados, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia, os quais a Companhia confirma ter disponibilizado; e

e. a Companhia confirmou ter disponibilizado todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia para análise do Coordenador Líder e de seus consultores legais, com o fim de permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

a Companhia declara que:

(i) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Ações, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;

(ii) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400; e

(iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, e fornecidas ao mercado durante a distribuição, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

Atenciosamente,

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Nome: Carlos Eduardo Terepins
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Hélio Baptista Novaes
Cargo: Diretor Financeiro, Administrativo e de Relações com Investidores

São Paulo, 22 de março de 2007.

Comissão de Valores Mobiliários – CVM
Rua Sete de Setembro 111, 33° andar
20159-900 Rio de Janeiro, RJ

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários – SRE
Sr. Carlos Alberto Rebello Sobrinho

BANCO ITAÚ BBA S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brig. Faria Lima 3400, 4° andar, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.° 17.298.092/0001-30, neste ato representado nos termos de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), vem, no âmbito do pedido de registro oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão de Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia") ("Oferta"), todas nominativas, escriturais e sem valor nominal ("Ações"), nos termos da Instrução CVM n.° 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar:

CONSIDERANDO que:

I. o Coordenador Líder foi assessorado por consultores legais na implementação da Oferta;

II. para realização da Oferta, está sendo realizada auditoria jurídica na Companhia e em suas controladas, iniciada em novembro de 2006 ("Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");

III. por solicitação do Coordenador Líder, os auditores independentes da Companhia estão participando da elaboração e revisão do prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e participarão da elaboração e revisão do Prospecto Definitivo e emitirão para o Coordenador Líder uma carta de conforto substancialmente nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA n.° 12, de 3 de abril de 1997;

IV. a Companhia disponibilizou os documentos que considerou relevantes para a Oferta;

V. além dos documentos a que se refere o item IV acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia;

VI. conforme informações prestadas pela Companhia, a Companhia disponibilizou, para análise do Coordenador Líder e dos consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

VII. a Companhia, em conjunto com o Coordenador Líder, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus consultores legais;

o Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) o Prospecto Preliminar contivesse e o Prospecto Definitivo contenha, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Ações, a Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM n.º 400/03; e (iii) as informações prestadas pela Companhia, por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, fossem verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Banco Itaú BBA S.A.

Nome: Fernando Fontes Iunes	Nome: Fernando Henrique M. de Castro
Cargo: Diretor Investment Banking	Cargo: Investment Banking VICE PRESIDENT

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

ANEXO H Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia Relativas aos Exercícios Sociais Encerrados em 31 de dezembro de 2005 e 2004 e Parecer dos Auditores Independentes. H-1

ANEXO I Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia Relativas aos Exercícios Sociais Encerrados em 31 de dezembro de 2006 e 2005 e Parecer dos Auditores Independentes. I-1

ANEXO J Demonstrações Financeiras Padronizadas da Companhia – DFP, Referentes aos Exercícios Socias Encerrados em 2006, 2005 e 2004 ..... J-1

ANEXO K Informações Anuais – IAN – da Companhia (Apenas Informações que Não Constam do Prospecto). K-1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e sociedades controladas

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2005 e de 2004 e parecer dos auditores independentes

Parecer dos auditores independentes

Aos Administradores e Quotistas
EVEN Construtora e Incorporadora Ltda.

1 Examinamos os balanços patrimoniais da EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e os balanços patrimoniais consolidados da EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2005 e de 2004 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos da EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado e das origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.

2 Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, que requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos das empresas, (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 das empresas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e da EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2005 e de 2004 e o resultado das operações, as mutações do

EVEN Construtora e Incorporadora Ltda.

Incorporadora Ltda., bem como o resultado consolidado das operações e as origens e aplicações de recursos consolidadas dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 14 de novembro de 2006

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Júlio César dos Santos
Contador CRC 1SP137878/O-6

EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e
EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e
sociedades controladas

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**2005**	**2004**	**2005**	**2004**
Circulante				
Disponibilidades	1.202	158	8.250	1.415
Contas a receber	2.945	7.010	40.653	21.605
Imóveis a comercializar	21.443	36.531	73.864	57.211
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	506		2.058	1.100
Impostos e contribuições a compensar	146	56	244	139
Partes relacionadas	2.521		1.182	
Despesas com vendas a apropriar	715		6.297	3.074
Demais contas a receber	62	1.670	2.067	2.824
	29.540	45.425	134.615	87.368
Realizável a longo prazo				
Contas a receber	867	4.074	6.087	5.422
Adiantamento para futuro aumento de capital	435			
Imposto de renda e contribuição social diferidos	771		1.401	470
Demais contas a receber	8	8	8	8
	2.081	4.082	7.496	5.900
Permanente				
Investimentos	39.237	23.626	11	11
Imobilizado	625	315	633	319
	39.862	23.941	644	330
Total do ativo	71.483	73.448	142.755	93.598

	Controladora		Consolidado	
Passivo e patrimônio líquido	**2005**	**2004**	**2005**	**2004**
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	9.754	8.277	25.469	10.830
Fornecedores	91	63	1.879	1.434
Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.621	27.817	6.675	29.526
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	922	1.203	2.421	1.324
Adiantamentos de clientes	493	1.073	8.833	6.223
Impostos e contribuições a recolher	1.650	971	2.268	1.062
Provisão para imposto de renda e contribuição social		294	103	308
Partes relacionadas	28.528	5.359	25.324	5.159
Demais contas a pagar	3.083	3.523	4.776	3.716
	48.142	48.580	77.748	59.582
Exigível a longo prazo				
Empréstimos e financiamentos	511	5.632	6.954	8.496
Contas a pagar por aquisição de imóveis	1.827	510	22.282	510
Tributos a pagar	334	626	2.948	1.443
Imposto de renda e contribuição social diferidos	771	528	7.592	2.913
Demais contas a pagar	484	184	726	424
	3.927	7.480	40.502	13.786
Participação de minoritários			5.091	2.842
Patrimônio líquido				
Capital social	12.128	12.128	12.128	12.128
Lucros acumulados	7.286	5.260	7.286	5.260
	19.414	17.388	19.414	17.388
Total do passivo e patrimônio líquido	71.483	73.448	142.755	93.598

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e
EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e
sociedades controladas

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Controladora		Consolidado	
	2005	**2004**	**2005**	**2004**
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	5.483	18.560	74.124	51.070
Prestação de serviços e outras	3.953	1.001	4.797	1.382
Deduções da receita bruta	(1.092)	(761)	(5.017)	(1.560)
Receita líquida operacional	8.344	18.800	73.904	50.892
Custo das vendas realizadas	(4.221)	(12.164)	(48.089)	(34.487)
Lucro bruto	4.123	6.636	25.815	16.405
Receitas (despesas) operacionais				
Comerciais	(328)	(391)	(7.070)	(3.113)
Gerais e administrativas	(6.831)	(4.244)	(7.000)	(4.998)
Honorários da administração	(24)	(24)	(51)	(63)
Equivalência patrimonial	6.150	3.140		
Amortização de ágio (deságio)	(15)	(84)		
Ganho (perda) em sociedades investidas	198	(263)		
Despesas financeiras	(4.056)	(2.055)	(6.575)	(2.488)
Receitas financeiras	1.891	544	2.343	757
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	390	182	274	(246)
	(2.625)	(3.195)	(18.079)	(10.151)
Lucro operacional antes dos tributos	1.498	3.441	7.736	6.254
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente		(639)	(420)	(684)
Diferido	528	399	(3.748)	(1.672)
	528	(240)	(4.168)	(2.356)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	2.026	3.201	3.568	3.898
Participação de minoritários			(1.542)	(697)
Lucro líquido do exercício	2.026	3.201	2.026	3.201
Lucro líquido por quota do capital social no fim do exercício - R$	0,17	0,26		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora Ltda.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Em milhares de reais

	Capital social	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2003	5.802	2.059	7.861
Aumento de capital (Nota 15(a))	6.326		6.326
Lucro líquido do exercício		3.201	3.201
Em 31 de dezembro de 2004	12.128	5.260	17.388
Lucro líquido do exercício		2.026	2.026
Em 31 de dezembro de 2005	12.128	7.286	19.414

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e
EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e
sociedades controladas

Demonstrações das origens e aplicações de recursos
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2005	**2004**	**2005**	**2004**
Origens dos recursos				
Das operações sociais				
Lucro líquido do exercício	2.026	3.201	2.026	3.201
Despesas (receitas) que não afetam o capital circulante				
Depreciação	60	44	62	48
Equivalência patrimonial	(6.150)	(3.140)		
Amortização de ágio/deságio	15	84		
(Ganho) perda em investimentos	(198)	263		
Valor residual do ativo permanente baixado				136
Tributos a pagar a longo prazo	(292)	34	1.505	771
Encargos financeiros do exigível a longo prazo	394	419	653	420
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(528)	(399)	3.748	1.672
Participação de minoritários no resultado			1.542	697
	(4.673)	506	9.536	6.945
Recursos aplicados nas operações sociais	4.673			
		506	9.536	6.945
De terceiros e partes relacionadas				
Transferência do realizável a longo prazo para o ativo circulante	2.421			
Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.274		21.772	
Empréstimos e financiamentos	975		975	2.865
Demais contas a pagar	490		481	139
Aumento da participação de minoritários			707	1.135
Lucros recebidos	846			
Dos quotistas				
Aumento de capital		6.326		6.326
	7.006	6.326	23.935	10.465
Total dos recursos obtidos	7.006	6.832	33.471	17.410
Aplicações de recursos				
Nas operações sociais	4.673			
No realizável a longo prazo				
Contas a receber		2.560	3.115	3.640
Adiantamento para futuro aumento de capital	435			
Transferência do exigível a longo prazo para o circulante	6.851	5.099	899	5.099
Em investimentos	10.124	12.242		
No ativo imobilizado	370	219	376	224
Total dos recursos aplicados	22.453	20.120	4.390	8.963
Aumento (redução) do capital circulante	(15.447)	(13.288)	29.081	8.447

EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e
EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e
sociedades controladas

Demonstrações das origens e aplicações de recursos
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais **(continuação)**

	Controladora		Consolidado	
	2005	**2004**	**2005**	**2004**
Variações do capital circulante				
Ativo circulante				
No fim do exercício	29.540	45.425	134.615	87.368
No início do exercício	(45.425)	(17.179)	(87.368)	(29.334)
	(15.885)	28.246	47.247	58.034
Passivo circulante				
No fim do exercício	48.142	48.580	77.748	59.582
No início do exercício	(48.580)	(7.046)	(59.582)	(9.995)
	(438)	41.534	18.166	49.587
Aumento (redução) do capital circulante	(15.447)	(13.288)	29.081	8.447

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

A empresa e suas sociedades controladas têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela empresa e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento ou por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

2 Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações, e normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

(a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

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

Os juros prefixados são apropriados ao resultado observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

. o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, 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, e as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e despesas comerciais a serem reconhecidas;

. os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

As demais receitas e despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

(b) Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares; os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

(c) Ativos circulante e realizável a longo prazo

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço e certificados de depósito bancário, demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

A provisão para créditos de realização duvidosa é constituída sobre as contas a receber de unidades já entregues, por valor considerado suficiente para cobrir perdas estimadas na realização dos créditos.

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição e construção, que não excede ao seu valor líquido de realização.

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stand" de vendas e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2(a)).

Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

(d) Ativo permanente

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com os seguintes aspectos:

. Investimentos em sociedades controladas avaliados pelo método da equivalência patrimonial, mais ágio (deságio) a amortizar, conforme mencionado na Nota 6.

. Depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 7, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

(e) Passivos circulante e exigível a longo prazo

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos.

(f) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, em 2005 certas controladas (2004 - controladora), cujo faturamento anual do exercício 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 da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 13.

(g) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da EVEN Construtora e Incorporadora Ltda. e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de

empreendimentos imobiliários), como mencionadas na Nota 6. Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para as sociedades controladas sob controle comum, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional.

3 Disponibilidades

	Controladora		Consolidado	
	2005	**2004**	**2005**	**2004**
Caixa e bancos	1.118	95	4.568	1.085
Fundos de investimento - renda fixa (*)	84	63	877	243
Certificado de depósito bancário (*)			2.805	87
	1.202	158	8.250	1.415

(*) Taxas médias equivalentes à variação do CDI.

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2005	**2004**	**2005**	**2004**
Empreendimentos concluídos	5.616	12.072	11.777	13.978
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada			79.813	31.371
Parcelas recebidas			(40.444)	(17.334)
			39.369	14.037
	5.616	12.072	51.146	28.015
Realizável a longo prazo	(867)	(4.074)	(6.087)	(5.422)
	4.749	7.998	45.059	22.593
Desconto de recebíveis	(1.227)	(459)	(3.829)	(459)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(577)	(529)	(577)	(529)
Ativo circulante	2.945	7.010	40.653	21.605

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas 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 acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma pro-rata temporis.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2(a)), líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo total de contas a receber, referente a atividade de incorporação imobiliária, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2005	**2004**	**2005**	**2004**
Circulante	4.749	7.998	45.059	22.593
Longo prazo	867	4.074	6.087	5.422
	5.616	12.072	51.146	28.015
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 11)			(4.843)	(2.896)
Receita de vendas a apropriar			68.881	47.386
Total do contas a receber	5.616	12.072	115.184	72.505
Circulante	(3.620)	(7.655)	(47.412)	(22.659)
Longo prazo	1.996	4.417	67.772	49.846

5 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2005	**2004**	**2005**	**2004**
Imóveis em construção	7.324		44.757	13.154
Imóveis concluídos para venda	82	502	2.014	2.730
Terrenos	13.082	36.029	26.138	41.327
Adiantamentos para aquisição de terrenos	955		955	
	21.443	36.531	73.864	57.211

6 Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2005	2004	2005	2004
Em sociedades controladas				
Custo	39.320	23.301		
Ágio (deságio) a amortizar	(94)	314		
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
	39.237	23.626	11	11

(a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido		Investimento	
Empresas	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004
City Projects Empreendimentos Ltda. (*)	50,00	50,00	2.777	4.452	36.340	28.947	18.170	14.473
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.465	(467)	4.812	3.347	4.812	3.347
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A. (*)	49,90		448		5.462		2.726	
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (*)	25,00	25,00	2.720	977	340	211	85	52
SCP/Even/Construterpins	64,29	64,29	(76)	(34)	6.764	3.588	4.348	2.307
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A. (*)	40,00		(100)		3.168		1.267	
Parqueven Empreendimentos Ltda. (*)	50,00				1		1	
SCP Even MDR	66,67	66,67	4.057	2.077	7.544	4.683	5.029	3.122
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	100,00		(220)		2.881		2.881	
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00			1		1	
							39.320	23.301

(*) Consolidadas de forma proporcional.

(b) As principais informações das participações societárias indiretas estão resumidas a seguir:

	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
Empresas	**2005**	**2004**	**2005**	**2004**	**2005**	**2004**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	50,00	50,00	5.472	2.791	11.153	5.681
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	482		3.582	
Norteven Empreendimentos Ltda.	100,00	100,00	(387)		(386)	

(*) Consolidada de forma proporcional.

(c) Ágio (deságio) a amortizar

	Controladora	
	2005	**2004**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	135	280
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	62	79
SCP-Even-Construterpins		(45)
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	(291)	
	(94)	314

Ágios e deságios correspondentes a mais valia de terrenos utilizados para integralização de capital nas sociedades controladas ou em SCP, apurados em relação ao custo contábil dos mesmos, estão sendo amortizados na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária das referidas sociedades controladas ou SCP. Os saldos a amortizar em 31 de dezembro de 2005 e de 2004 estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas, na rubrica Imóveis a comercializar.

(d) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	Em 31 de dezembro de 2003	Subscrição (redução) de capital	Equivalência patrimonial	Demais	Em 31 de dezembro de 2004	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	Em 31 de dezembro de 2005
City Projects Empreendimentos Ltda.	6.124	6.427	1.922		14.473	2.308		1.389		18.170
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	71		244	(263)	52		(846)	681	198	85
SCL-Even-MDR	2.021	(294)	1.395		3.122	(798)		2.705		5.029
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.747	(400)		3.347			1.465		4.812
SCP-Even-Construterpins		2.328	(21)		2.307	2.091		(50)		4.348
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.						2.506		220		2.726
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.						1.307		(40)		1.267
Parqueven Empreendimentos Ltda.						1				1
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.						3.101		(220)		2.881
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.						1				1
	8.216	12.208	3.140	(263)	23.301	10.517	(846)	6.150	198	39.320

(e) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida, estão resumidas a seguir:

		Ativo				Passivo e patrimônio líquido				Resultado do exercício						
	Participação - %	Circulante	Realizável	Permanente	Total	Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	Total	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Total
Em 31 de dezembro de 2005																
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	60.228	12.730		72.958	24.795	11.823	36.340	72.958	44.852	(31.846)	(5.260)	(1.792)	4	(3.181)	2.777
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	6.836	2.172	8	9.016	3.250	304	5.462	9.016	8.808	(6.606)	(1.490)	(18)		(246)	448
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25,00	500			500	160		340	500	3.236		(148)	(24)		(344)	2.720
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	4,000	3.718			3.718	550		3.168	3.718			(90)	(10)			(100)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	23.366			23.366	4.968	18.397	1	23.366					1		1
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	33.757	50		33.807	4.175	18.479	11.153	33.807	31.299	(19.264)	(1.348)	(1.291)		(3.924)	5.472
Em 31 de dezembro de 2004																
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	43.247	3.705	10	46.962	13.249	4.766	28.947	46.962	38.492	(28.682)	(2.779)	(294)	8	(2.293)	4.452
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25,00	352			352	141		211	352	1.460		(196)	(4)	(140)	(143)	977
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	12.651	110		12.761	4.480	2.600	5.681	12.761	16.642	(10.643)	(1.639)	(131)		(1.438)	2.791

(f) Adiantamento para futuro aumento de capital, apresentado no realizável a longo prazo, foi efetuado para a sociedade controlada Tricity Empreendimento e Participações Ltda.

7 Imobilizado

	Controladora		Consolidado		
	2005	**2004**	**2005**	**2004**	**Taxa anual de depreciação - %**
Móveis e utensílios (custo)	199	193	200	193	10
Depreciação acumulada	(81)	(64)	(81)	(64)	
Computadores (custo)	166	119	173	119	20
Depreciação acumulada	(50)	(27)	(50)	(27)	
Instalações (custo)	105	103	105	103	10
Depreciação acumulada	(35)	(25)	(35)	(25)	
Veículos (custo)	96	83	96	90	20
Depreciação acumulada	(70)	(67)	(70)	(70)	
Software (custo)	31		31		20
Depreciação acumulada	(3)		(3)		
Imobilizado em andamento	267		267		
	625	315	633	319	

8 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2005	**2004**	**2005**	**2004**
Em moeda nacional				
Capital de giro	4.181	1.377	4.181	1.377
Capital de giro garantidos por recebíveis	907	2.939	907	2.939
Crédito imobiliário		3.964	14.242	9.381
Em moeda estrangeira				
Capital de giro	5.177	5.629	5.177	5.629
Empréstimo ponte			7.916	
	10.265	13.909	32.423	19.326
Passivo circulante	(9.754)	(8.277)	(25.469)	(10.830)
Exigível a longo prazo	511	5.632	6.954	8.496

Principais informações sobre os empréstimos e financiamentos em 31 de dezembro de 2005:

(a) Linhas de crédito para capital de giro em moeda nacional estão sujeitas, substancialmente, à variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, acrescida de 0,35% ao mês.

(b) Capital de giro garantidos por recebíveis estão sujeitos à variação do IGP-M acrescido de juros entre 10% e 11,5% ao ano, exceto contrato cujo saldo totaliza R$ 907, que está sujeito à variação do CDI acrescido de juros de 4,03% ao ano.

(c) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros, acrescido de juros de 12% ao ano.

(d) O empréstimo para capital de giro em moeda estrangeira, no montante total equivalente a US$ 2.000 mil, está sujeito a juros de 5,0% ao ano, acrescidos de variação cambial.

(e) O empréstimo ponte, conforme acordo realizado, será utilizado para aumento de capital na sociedade controlada Tricity Empreendimento e Participações Ltda., o qual equivale a US$ 3.381 mil, não estando sujeito a juros. O acordo mantido prevê que a capitalização ocorrerá até 17 de dezembro de 2006, estando em processo de negociação a participação societária equivalente que caberá ao credor; em caso de não haver consenso, o empréstimo será considerado vencido.

Em garantia foram oferecidos avais dos quotistas controladores, hipoteca de terreno e empreendimentos, contas a receber de incorporações imobiliárias já concluídas e penhor de totalidade das quotas que compõem o capital social da sociedade controlada Tricity Empreendimento de Participações Ltda.

Os montantes a longo prazo em 31 de dezembro de 2005 vencem, substancialmente, no ano de 2007.

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

9 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

	Controladora			Consolidado		
	Ativo	Passivo		Ativo	Passivo	
	2005	2005	2004	2005	2005	2004
Sociedades controladas						
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	162					
Parqueven Empreendimentos Ltda.	1.173			586		
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.186			594		
City Projects Empreendimentos Ltda.		1.632	400	2	815	200
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		500			375	
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.		2.262				
	2.521	4.394	400	1.182	1.190	200
Demais partes relacionadas						
ABC T&K Participações S.A.		16.587	2.931		16.587	2.931
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.		3.815	2.028		3.815	2.028
Baucis Participações Ltda.		3.732			3.732	
		24.134	4.959		24.134	4.959
	2.521	28.528	5.359	1.182	25.324	5.159

Os saldos mantidos com sociedades controladas, exceto com a City Projects Empreendimentos Ltda. e Tricity Empreendimento e Participações Ltda., não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

Os saldos mantidos com a City Projects e com a Tricity estão sujeitos a juros equivalentes a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, com vencimentos previstos para novembro de 2006.

Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas, decorrem do processo de consolidação proporcional das demonstrações financeiras.

Os saldos mantidos com a ABC T&K Participações S.A. e com a sua controlada ABC Construtora e Incorporadora Ltda. também não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O saldo mantido com a Baucis Participações Ltda. está sujeito à variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, acrescida de juros de 3% ao ano, com vencimento previsto para junho de 2006.

(b) Operações

No exercício social findo em 31 de dezembro de 2005 a sociedade controladora adquiriu unidades imobiliárias das sociedades City Projects Empreendimentos Ltda., no montante de R$ 2.004, e da Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A., no montante de R$ 520.

10 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

	Controladora		Consolidado	
	2005	**2004**	**2005**	**2004**
Em empreendimentos				
Duo Alto de Pinheiros	492		492	
Granja Julieta			1.359	1.060
São Carlos do Pinhal	(461)	(1.203)	(461)	(1.203)
Carlos Weber	(153)		(153)	
Nova Independência	(240)		(240)	
Demais	(54)		(56)	14
	(416)	(1.203)	941	(129)
Demais parceiros				
Quality Building			(586)	
Hedging Griffo			(595)	
Seisa Mester Empreendimentos Imobiliários Ltda.			195	
MDR Empreendimento Imobiliário Ltda.			(195)	
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.			(123)	(95)
			(1.304)	(95)
	(416)	(1.203)	(363)	(224)
Saldo apresentado no ativo	506		2.058	1.100
Saldo apresentado no passivo	(922)	(1.203)	(2.421)	(1.324)
	(416)	(1.203)	(363)	(224)

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

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de 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.

11 Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2005	**2004**	**2005**	**2004**
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não foi efetivada e demais antecipações	493	1.073	3.990	3.327
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				
Receita apropriada			(12.354)	(6.769)
Parcelas recebidas			17.197	9.665
			4.843	2.896
	493	1.073	8.833	6.223

12 Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	2005	**2004**	**2005**	**2004**
Passivo circulante	3.621	27.817	6.675	29.526
Exigível a longo prazo	1.827	510	22.282	510
	5.448	28.327	28.957	30.036

Os montantes a longo prazo, em 31 de dezembro de 2005, têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
2007	1.511	6.257
2008	316	10.769
2009		2.628
2010		2.628
	1.827	22.282

As contas a pagar estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M.

13 Imposto de renda e contribuição social

(a) Diferido

A empresa e suas sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido, como a seguir indicadas:

		Controladora		Consolidado	
		2005	**2004**	**2005**	**2004**
(i)	Créditos a compensar - lucro real				
	Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributábeis futuros	2.308		4.433	1.277
	Despesas não dedutíveis temporariamente	330		829	
	Demais	1.856		3.589	106
(ii)	Obrigações a tributar - lucro real				
	Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	1.118		20.579	6.769
	Variação cambial	1.150		1.150	
	Demais				245
(iii)	Obrigações a tributar - lucro presumido				
	Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência		17.159	6.623	17.159

Em decorrência dos créditos e obrigações tributários como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	2005	**2004**	**2005**	**2004**
No realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	771		913	434
Despesas não dedutíveis temporariamente			280	
Demais			208	36
	771		1.401	470
No exigível a longo prazo				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	380		6.997	2.302
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido		528	204	528
Variação cambial a tributar	391		391	
Demais				83
	771	528	7.592	2.913
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social		(528)	(6.191)	(2.443)
(Encargo) crédito do exercício	528	399	(3.748)	(1.672)

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável. O mesmo ocorre em determinadas controladas, para as quais a administração não possui intenção de permanecer sendo tributada pela sistemática do lucro real, passando então a optar pelo regime de lucro presumido, como referido na Nota 2(f).

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

(b) Do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social pode ser assim resumido:

	Controladora		Consolidado	
	2005	**2004**	**2005**	**2004**
Regime de apuração				
Lucro real				
Imposto de renda	388		(2.614)	(841)
Contribuição social	140		(941)	(303)
	528		(3.555)	(1.144)
Lucro presumido				
Imposto de renda		(156)	(398)	(787)
Contribuição social		(84)	(215)	(425)
		(240)	(613)	(1.212)
(Encargo) crédito do exercício	528	(240)	(4.168)	(2.356)

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2(f).

14 Tributos a pagar a longo prazo

Estão representados pelos tributos incidentes (PIS e COFINS) sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência.

15 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2005 e de 2004 está representado por 12.128.128 quotas, no valor nominal de R$ 1,00 cada.

Mediante alteração do contrato social ocorrida em 27 de fevereiro de 2004, re-ratificada pela alteração do contrato social ocorrida em 25 de outubro de 2004, o capital social foi aumentado em R$ 6.326, mediante a integralização de quotas representativas de 25% de participação no capital social da sociedade City Projetcs Empreendimentos Ltda.

(b) Apropriação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício terá a destinação que for deliberada pelos sócios representando a maioria do capital social.

16 Contingências

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R$ 220, relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, há expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos, correspondente ao montante de R$ 4. A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2005, como indicada na Nota 4, totaliza R$ 577, sendo considerada suficiente para cobrir eventuais perdas com contas a receber.

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como pólo passivo, de forma direta ou indireta; em:

. Reclamações trabalhistas, no montante total de R$ 937, das quais a administração da empresa, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como: perda provável - R$ 198, perda possível - R$ 243 e perda remota - R$ 496, nas contestações apresentadas pela empresa.

. Execuções fiscais, no montante total de R$ 70, das quais a administração da empresa, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como: perda possível - R$ 53 e perda remota - R$ 17, nas contestações apresentadas pela empresa, não havendo ações com expectativa de perda provável.

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências no montante de R$ 200, classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo circulante.

17 Benefícios a empregados

A empresa e suas sociedades controladas não mantém planos de previdência privada ou qualquer outro plano de benefícios de aposentadoria para seus empregados.

18 Instrumentos financeiros

A empresa participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições.

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

É avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência. As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2005 contempla provisão para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos, decorrentes de ações judiciais (Nota 16).

(ii) Risco de moeda

Como mencionado na Nota 8, em 31 de dezembro de 2005 os empréstimos em moeda estrangeira totalizam o equivalente a US$ 5.381 mil, não existindo instrumento financeiro derivativo contratado para fazer face ao risco de moeda.

(iii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 8. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 4, incidem juros de 12% ao ano, apropriado pro-rata temporis. Adicionalmente, como mencionado nas Notas 9 e 10, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos em 31 de dezembro de 2005 são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Disponibilidades e aplicações financeiras

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 3). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos e financiamentos

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 8. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

19 Seguros

A controladora e suas controladas mantêm seguros, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

(a) Risco de engenharia: (i) básica - R$ 111.419, (ii) outras - R$ 3.142.

(i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(ii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.

(b) Riscos diversos: - R$ 334.

20 Eventos subseqüentes

Em Assembléia Geral dos sócios ocorrida em 3 de março de 2006, foi deliberada a transformação da controladora para sociedade por ações, passando a adotar a denominação de "EVEN Construtora e Incorporadora S.A." e o capital a ser representado por 12.128.128 ações ordinárias nominativas, de valor nominal equivalente a R$ 1,00. O Estatuto Social aprovado na referida Assembléia prevê que do lucro anual, após a compensação dos prejuízos e constituição da reserva legal, 5% serão destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

Adicionalmente, ainda em março de 2006, ocorreram os seguintes aumentos de capital:

. Em 9 de março, o capital social foi aumentado em R$ 15.589, em dinheiro, com a conseqüente emissão de 15.589.530 ações no valor nominal de R$ 1,00.

. Em 17 de março, o capital social foi aumentado em R$ 18.287, em dinheiro, com a conseqüente emissão de 18.286.754 ações, as quais foram emitidas pelo preço de R$ 3,9345 por ação, tendo resultado em uma reserva de ágio, no montante de R$ 53.662, também em dinheiro.

O acordo de acionistas firmado com o novo acionista admitido em 17 de março de 2006 prevê, na eventualidade de ser efetuada uma estruturação financeira por este, em conjunto com a controladora, com geração de benefício fiscal, esta compromete-se em, no momento em que esse benefício for realizado, compensar o novo acionista em 80% do valor do benefício, cabendo 20% aos demais sócios.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2006 e de 2005 e parecer dos auditores independentes

Parecer dos auditores independentes

Aos Administradores e Acionistas
EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

1 Examinamos os balanços patrimoniais da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e os balanços patrimoniais consolidados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2006 e de 2005 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado e das origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.

2 Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, que requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos das empresas, (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 das empresas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2006 e de 2005 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos da EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e as origens e aplicações de recursos consolidadas dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2007

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Júlio César dos Santos
Contador CRC 1SP137878/O-6

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Circulante				
Disponibilidades (Nota 3)	7.813	1.202	22.865	8.250
Contas a receber (Nota 4)	9.499	2.945	80.035	40.653
Imóveis a comercializar (Nota 5)	23.282	21.443	220.956	73.864
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 10)	2.707	506	4.817	2.058
Impostos e contribuições a compensar	904	146	1.168	244
Partes relacionadas (Nota 9)	8.397	2.521	1.210	1.182
Despesas com vendas a apropriar	550	715	16.404	6.297
Demais contas a receber	2.082	62	6.966	2.067
	55.234	29.540	354.421	134.615
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber (Nota 4)	2.328	867	52.688	6.087
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 6)	81.658	435	3.207	
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 14)	364	771	459	1.401
Demais contas a receber	8	8	8	8
	84.358	2.081	56.362	7.496
Permanente				
Investimentos (Nota 6)	83.069	39.331	11	11
Ágio (deságio) (Nota 6)	6.219	(94)		
Imobilizado (Nota 7)	4.499	625	4.523	633
	93.787	39.862	4.534	644
Total do ativo	233.379	71.483	415.317	142.755

	Controladora		Consolidado	
Passivo e patrimônio líquido	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	75.176	9.754	79.698	25.469
Fornecedores	2.230	91	10.204	1.879
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 12)	8.068	3.621	68.668	6.675
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 10)	789	922	1.415	2.421
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	1.039	493	8.069	8.833
Impostos e contribuições a recolher	1.500	1.650	5.059	2.371
Dividendos propostos	5.566		5.566	
Partes relacionadas (Nota 9)	4.086	28.528	1.930	25.324
Demais contas a pagar	2.783	3.083	7.079	4.776
	101.237	48.142	187.688	77.748
Não circulante				
Exigível a longo prazo				
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	461	511	9.960	6.954
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 12)	4.673	1.827	67.430	22.282
Tributos a pagar (Nota 13)	430	334	4.644	2.948
Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 6)			4.959	
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 14)	364	771	4.468	7.592
Demais contas a pagar	1.394	484	1.394	726
	7.322	3.927	92.855	40.502
Participação de minoritários			10.989	5.091
Patrimônio líquido (Nota 15)				
Capital social	99.666	12.128	99.666	12.128
Reserva de lucros	25.154		24.119	
Lucros acumulados		7.286		7.286
	124.820	19.414	123.785	19.414
Total do passivo e patrimônio líquido	233.379	71.483	415.317	142.755

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas

Demonstrações do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	18.144	5.483	203.179	74.124
Prestação de serviços e outras	12.226	3.953	12.226	4.797
Deduções da receita bruta	(2.444)	(1.092)	(9.955)	(5.017)
Receita líquida operacional	27.926	8.344	205.450	73.904
Custo das vendas realizadas	(11.824)	(4.221)	(130.903)	(48.089)
Lucro bruto	16.102	4.123	74.547	25.815
Receitas (despesas) operacionais				
Comerciais	(1.686)	(328)	(17.342)	(7.070)
Gerais e administrativas	(20.024)	(6.831)	(22.130)	(7.000)
Honorários da administração	(62)	(24)	(62)	(51)
Equivalência patrimonial	33.047	6.150		
Ganho (perda) em sociedades investidas	(36)	198		
Despesas financeiras	(5.740)	(4.056)	(9.925)	(6.575)
Receitas financeiras	3.505	1.891	7.528	2.343
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.814)	375	(1.830)	274
	7.190	(2.625)	(43.761)	(18.079)
Lucro operacional	23.292	1.498	30.786	7.736
Resultado não operacional, líquido	142		(168)	
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	23.434	1.498	30.618	7.736
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente			(4.524)	(420)
Diferido		528	2.182	(3.748)
		528	(2.342)	(4.168)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	23.434	2.026	28.276	3.568
Participação de minoritários			(5.877)	(1.542)
Lucro líquido do exercício	23.434	2.026	22.399	2.026
Lucro líquido por ação/quota do capital social no fim do exercício - R$	0,51	0,17		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Em milhares de reais

			Reserva de lucros			
	Capital social	**Reserva de capital - ágio**	**Legal**	**Retenção de lucros**	**Lucros acumulados**	**Total**
Em 31 de dezembro de 2004	12.128				5.260	17.388
Lucro líquido do exercício					2.026	2.026
Em 31 de dezembro de 2005	12.128				7.286	19.414
Aumento de capital (Nota 15)	33.876	53.662				87.538
Capitalização de reserva (Nota 15)	53.662	(53.662)				
Lucro líquido do exercício					23.434	23.434
Destinação do lucro						
Reserva legal			1.172		(1.172)	
Dividendos propostos - R$ 0,12 por ação (Nota 15)					(5.566)	(5.566)
Reserva de retenção de lucros				23.982	(23.982)	
Em 31 de dezembro de 2006	99.666		1.172	23.982		124.820

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas

Demonstrações das origens e aplicações de recursos
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Origens dos recursos				
Das operações sociais				
Lucro líquido do exercício	23.434	2.026	22.399	2.026
Despesas (receitas) que não afetam o capital circulante				
Equivalência patrimonial	(33.047)	(6.150)		
Amortização de ágio/deságio	4	15		
(Ganho) perda em investimentos	(42)	(198)		
Depreciação	135	60	141	62
Valor residual do ativo imobilizado baixado	11		11	
Tributos a pagar a longo prazo	96	(292)	1.696	1.505
Encargos financeiros do exigível a longo prazo	74	394	945	653
Imposto de renda e contribuição social diferidos		(528)	(2.182)	3.748
Participação de minoritários no resultado			5.877	1.542
	(9.335)	(4.673)	28.887	9.536
Recursos aplicados nas operações sociais	9.335	4.673		
			28.887	9.536
De terceiros e partes relacionadas				
Transferência do realizável a longo prazo para o ativo circulante		2.421		
Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.846	2.274	45.148	21.772
Empréstimos e financiamentos		975	3.056	975
Adiantamentos para futuros investimentos			4.959	
Demais contas a pagar	910	490	668	481
Aumento da participação de minoritários			21	707
Lucros recebidos de investidas	7.695	846		
Dos acionistas				
Aumento de capital	87.538		87.538	
	98.989	7.006	141.390	23.935
Total dos recursos obtidos	98.989	7.006	170.277	33.471
Aplicações de recursos				
Nas operações sociais	9.335	4.673		
No realizável a longo prazo				
Contas a receber	1.461		46.601	3.115
Adiantamentos para futuro aumento de capital	81.223	435	3.207	
Transferência do exigível a longo prazo para o passivo circulante	124	6.851	995	899
Dividendos propostos	5.566		5.566	
Em investimentos	24.661	10.124		
No imobilizado	4.020	370	4.042	376
Total dos recursos aplicados	126.390	22.453	60.411	4.390
Aumento (redução) do capital circulante	(27.401)	(15.447)	109.866	29.081

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas

Demonstrações das origens e aplicações de recursos
Exercícios findos em 31 de dezembro

Em milhares de reais **(continuação)**

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Variações do capital circulante				
Ativo circulante				
No fim do exercício	55.234	29.540	354.421	134.615
No início do exercício	(29.540)	(45.425)	(134.615)	(87.484)
	25.694	(15.885)	219.806	47.131
Passivo circulante				
No fim do exercício	101.237	48.142	187.688	77.748
No início do exercício	(48.142)	(48.580)	(77.748)	(59.698)
	53.095	(438)	109.940	18.050
Aumento (redução) do capital circulante	(27.401)	(15.447)	109.866	29.081

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

1 Contexto operacional

A companhia e suas sociedades controladas têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela companhia e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento ou por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

Conforme mencionado na Nota 15, por deliberação em Assembléia Geral dos sócios ocorrida em 3 de março de 2006, a companhia foi transformada em sociedade por ações, adotando a atual denominação social.

2 Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações, e normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares; os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

(a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

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

Os juros prefixados são apropriados ao resultado observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

. o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, 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, e sobre as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e despesas comerciais a serem reconhecidas;

. os montantes das receitas de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

As demais receitas e despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

(b) Ativos circulante e realizável a longo prazo

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço, e certificados de depósito bancário, demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

A provisão para créditos de realização duvidosa é constituída sobre as contas a receber de unidades já entregues, por valor considerado suficiente para cobrir perdas estimadas na realização dos créditos.

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição e construção, que não excede ao seu valor líquido de realização.

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stand" de vendas e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2(a)).

Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

(c) Ativo permanente

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com os seguintes aspectos:

. Investimentos em sociedades controladas avaliados pelo método da equivalência patrimonial, mais ágio (deságio) a amortizar, conforme mencionado na Nota 6.

. Depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 7, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

(d) Passivos circulante e exigível a longo prazo

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos.

(e) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício 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 da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 14.

(f) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), como mencionadas na Nota 6. Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para as sociedades controladas sob controle comum, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional.

Conforme apresentado na Nota 6, determinadas empresas controladas apresentam passivo a descoberto (patrimônio líquido negativo) em 31 de dezembro de 2006. A administração por entender que as perdas apuradas não são de caráter permanente, decidiu não constituir provisão para fazer face a eventual pagamento futuro do passivo a descoberto; em decorrência, o montante correspondente está sendo apresentado como item de conciliação entre o patrimônio líquido e o resultado da sociedade controladora e o consolidado, como a seguir demonstrado:

	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido
Saldos da controladora	23.434	124.820
Passivo a descoberto de sociedades controladas		
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(128)	(128)
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(75)	(75)
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(325)	(325)
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Centaurus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3)	(3)
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(6)	(6)
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)
Lynx Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(32)	(32)
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	(54)	(54)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	(395)	(395)
	(1.035)	(1.035)
Saldos do consolidado	22.399	123.785

3 Disponibilidades

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Caixa e bancos	7.796	1.118	16.312	4.568
Fundos de investimento - renda fixa (*)	17	84	6.553	877
Certificado de depósito bancário (*)				2.805
	7.813	1.202	22.865	8.250

(*) Taxas médias equivalentes à variação do CDI.

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Empreendimentos concluídos	4.001	5.616	28.960	11.777
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	34.191		184.274	79.813
Parcelas recebidas	(24.925)		(76.761)	(40.444)
	9.266		107.513	39.369
	13.267	5.616	136.473	51.146
Realizável a longo prazo	(2.328)	(867)	(52.688)	(6.087)
	10.939	4.749	83.785	45.059
Desconto de recebíveis	(863)	(1.227)	(3.173)	(3.829)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(577)	(577)	(577)	(577)
Ativo circulante	9.499	2.945	80.035	40.653

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas 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 acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro-rata temporis".

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2(a)), líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo total de contas a receber, referente à atividade de incorporação imobiliária, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Circulante	10.939	4.749	83.785	45.059
Longo prazo	2.328	867	52.688	6.087
	13.267	5.616	136.473	51.146
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 11)	(683)		(7.408)	(4.843)
Receita de vendas a apropriar	22.263		264.677	68.881
Total do contas a receber	34.847	5.616	393.742	115.184
Circulante	(10.387)	(3.620)	(93.460)	(47.412)
Longo prazo	24.460	1.996	300.282	67.772

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2006 podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Receita bruta de vendas a apropriar	22.263		264.677	68.881
Custo das unidades vendidas a incorrer	(13.213)		(168.666)	(44.114)
	9.050		96.011	24.767
Despesas com vendas a apropriar	550	715	16.404	6.297
Custo incorrido das unidades em estoque	4.428	7.324	68.437	44.757
Custo orçado total a incorrer (unidades vendidas e em estoque)	20.744		347.069	69.936

5 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Imóveis em construção	4.428	7.324	68.437	44.757
Imóveis concluídos		82	6.147	2.014
Terrenos	18.679	13.082	146.157	26.138
Adiantamentos para aquisição de terrenos	175	955	215	955
	23.282	21.443	220.956	73.864

6 Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Em sociedades controladas	83.058	39.320		
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
	83.069	39.331	11	11
Ágio a amortizar	6.329	197		
Deságio a amortizar	(110)	(291)		
	6.219	(94)		

(a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
Empresas	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Sociedades controladas								
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.098	1.465	7.311	4.812	7.311	4.812
Sociedade em conta de participação - Even Construterpins	64,29	64,29	2.404	(76)	9.259	6.764	5.952	4.348
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.713		5.812	1	5.812	1
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (ii)	50,92		8.695		15.602		7.944	
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	100,00		474		3.414		3.414	
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A. (iv)	100,00		(176)		3.068		3.068	
Sociedade em conta de participação - Even MDR	66,67	66,67	11.279	4.057	8.882	7.544	5.921	5.029
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	75,00		451		452		339	
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,00		(128)		(128)			
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00		(168)		102		102	
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (vii)	100,00		(74)		(75)			
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (viii)	100,00		1.278		2.879		2.879	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ix)	100,00		(324)		(325)			
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda. (xi)	100,00		35		466		466	
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (x)	100,00		562		708		708	
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(2)			
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(2)			
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(2)			
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(2)			
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(2)			
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		(3)			
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(6)		(6)			
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Lynx Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(2)			
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(2)			
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(33)		(32)			

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
Empresas	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Sociedades controladas sob controle comum (i)								
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	11.643	2.777	44.784	36.340	22.392	18.170
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	49,90	2.287	448	10.126	5.462	5.053	2.726
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	201	(100)	3.377	3.168	1.351	1.267
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	100,00	8.307	(220)	18.372	2.881	9.186	2.881
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00		244		(108)			
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00		(131)		1.871		935	
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00		(126)		446		225	
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		25,00		2.720		340		85
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	(777)		(789)	1		1
							83.058	39.320

(i) Consolidadas de forma proporcional.
(ii) Participação direta e indireta totaliza 70,46%.
(iii) Antiga Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(iv) Antiga Eco Life Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.
(v) Antiga Vila Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(vi) Antiga Franco da Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(vii) Antiga Alpha Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(viii) Antiga Beta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(ix) Antiga Gama Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(x) Antiga Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(xi) Antiga Sigma Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.

(b) As principais informações das participações societárias indiretas estão resumidas a seguir:

	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	
Empresas	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	50,00	50,00	15.038	5.472	13.951	11.153
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.(*)	50,00	100,00	1.159	482	4.742	3.582
Norteven Empreendimentos Ltda.	50,00	100,00	3.209	(387)	2.823	(386)

(*) Consolidada de forma proporcional (2005 - quando aplicável).

(c) Ágio (deságio) a amortizar

	Controladora	
	2006	**2005**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.		135
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	62
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	(110)	(291)
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	75	
Viva Vida Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	495	
Mozodiel do Campo Ltda.	3.380	
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	2.332	
Sociedade em conta de participação - Even MDR	7	
	6.219	(94)

Ágios e deságios correspondem a mais valia dos terrenos existentes nas sociedades investidas, apurados em relação ao custo contábil dos mesmos, os quais estão sendo amortizados na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária das referidas sociedades controladas ou SCP. Os saldos a amortizar estão apresentados, nas demonstrações financeiras consolidadas, na rubrica de Imóveis a comercializar.

(d) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	31 de dezembro de 2004	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2005	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2006
City Projects Empreendimentos Ltda.	14.473	2.308		1.389		18.170		(1.600)	5.821	1	22.392
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	52		(846)	681	198	85				(85)	
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	3.122	(798)		2.705		5.029	(475)	(6.095)	7.520	(58)	5.921
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.347			1.465		4.812	377		2.098	24	7.311
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	2.307	2.091		(50)		4.348	18		1.544	42	5.952
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.		2.506		220		2.726	1.181		1.141	5	5.053
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.		1.307		(40)		1.267			81	3	1.351
Parqueven Empreendimentos Ltda.		1				1			6	(7)	
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.		3.101		(220)		2.881			6.735	(430)	9.186
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.							3.397		3.997	550	7.944
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1				1	4.099		1.713	(1)	5.812
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1.601		1.278		2.879
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.941		474	(1)	3.414
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda.							146		562		708
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.							3.244		(176)		3.068
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		339	(1)	339
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.							431		35		466
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.							(176)		176		
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1.001		(66)		935
Mozodiel do Campo Ltda.							270		(168)		102
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.							288		(63)		225
	23.301	10.517	(846)	6.150	198	39.320	18.344	(7.695)	33.047	42	83.058

Os quotistas da ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda. decidiram, consoante Instrumento Particular de Distrato e Liquidação de 31 de dezembro de 2006, pela dissolução da sociedade, tendo a Companhia apurado perda correspondente ao investimento nela mantido, no montante de R$ 85, apresentada na demonstração do resultado como perda não operacional.

A sociedade controlada Tricity Empreendimentos e Participações Ltda. alienou à Companhia, consoante Contrato de Compra e Venda de Ações de 27 de dezembro de 2006, parte (5,92%) de sua participação no capital social da Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A., pelo montante de R$ 290, sendo apurada perda nessa operação no montante de R$ 550, apresentada na demonstração do resultado como perda não operacional; montante equivalente foi apurado pela Companhia como deságio na referida operação, o qual foi integralmente amortizado, uma vez que o mesmo tinha por origem uma outra operação societária, como mencionada a seguir.

Em 28 de dezembro de 2006, foi aprovado o aumento de capital social da Tricity Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo montante de R$ 7.218, representado pela capitalização de empréstimo em moeda estrangeira concedido por terceiro (Nota 8), não tendo a Companhia exercido seu direito de subscrição, reduzindo, assim, sua participação nessa sociedade de 100% para 50%, sendo apurada perda nessa operação de R$ 430, apresentada na demonstração do resultado como perda não operacional. As quotas do capital social da referida sociedade pertencentes a Companhia permanecem caucionadas em favor do novo acionista, as quais estavam anteriormente caucionadas em garantia do mencionado empréstimo.

(e) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida, estão resumidos a seguir:

		Ativo				Passivo e patrimônio líquido				Resultado do exercício						
	Participação - %	Circulante	Realizável	Permanente	Total	Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	Total	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Total
Em 31 de dezembro de 2006																
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	51.751	15.824		67.575	16.110	6.681	44.784	67.575	59.844	(42.045)	(5.901)	(1.103)		848	11.643
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	16.103		6	16.109	1.671	4.312	10.126	16.109	16.107	(12.501)	(855)	30		(494)	2.287
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	4.351			4.351	862	112	3.377	4.351	5.185	(3.456)	(1.378)	8		(158)	201
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	6.259		13.727	19.986	1.614		18.372	19.986			(571)	1.561	7.639	(322)	8.307
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	1.930	123		2.053	2.161		(108)	2.053	580	(336)	(26)	16	9	1	244
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.344			3.344	1.473		1.871	3.344			(131)				(131)
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.585			4.585	1.405	2.734	446	4.585			(126)				(126)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	46.088			46.088	17.068	29.809	(789)	46.088			(722)	(56)	1		(777)
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	14.365	7.085		21.450	6.449	1.050	13.951	21.450	30.989	(17.182)	(1.410)	(138)		2.779	15.038
Em 31 de dezembro de 2005																
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	60.228	12.730		72.958	24.795	11.823	36.340	72.958	44.852	(31.846)	(5.260)	(1.792)	4	(3.181)	2.777
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	6.836	2.172	8	9.016	3.250	304	5.462	9.016	8.808	(6.606)	(1.490)	(18)		(246)	448
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25,00	500			500	160		340	500	3.236		(148)	(24)		(344)	2.720
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	3.718			3.718	550		3.168	3.718			(90)	(10)			(100)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	23.366			23.366	4.968	18.397	1	23.366					1		1
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	33.757	50		33.807	4.175	18.479	11.153	33.807	31.299	(19.264)	(1.348)	(1.291)		(3.924)	5.472

(f) Adiantamentos para futuro aumento de capital foram efetuados para as seguintes sociedades:

	Ativo			
	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	467	435	234	
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.261			
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.621			
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.312			
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	869			
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.122			
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.444			
Mozodiel do Campo Ltda.	413			
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.415			
Parqueven Empreendimentos Ltda.	5.062		2.531	
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.704			
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	256			
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4			
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5			
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.787			
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20			
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	500			
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22			
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	570			
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	529			
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	936			
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.201			
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	451		226	
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	432		216	
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.309			
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.830			
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.847			
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	5.269			
	81.658	435	3.207	

O saldo consolidado de adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital é decorrente da consolidação proporcional nas referidas investidas.

	Passivo
	Consolidado
	2006
Quality Building	
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	3.043
Empreendimento The Gift (Parqueven)	1.453
	4.496
Construtora e Incorporadora Campos	
Empreendimento Tendence (Nova Suiça)	228
Empreendimento Le Parc (Jardim Goiás)	235
	463
	4.959

Os saldos consolidados de adiantamentos recebidos para futuro aumento de capital referem-se a aportes ainda não capitalizados realizados por parceiros nos empreendimentos, sem prazos definidos para tais capitalizações.

7 Imobilizado

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depreciação
	2006	2005	2006	2005	- %
Máquinas e equipamentos (custo)	49		50		10
Depreciação acumulada	(2)		(2)		
Móveis e utensílios (custo)	592	199	592	200	10
Depreciação acumulada	(112)	(81)	(112)	(81)	
Computadores (custo)	481	166	488	173	20
Depreciação acumulada	(112)	(50)	(114)	(50)	
Instalações (custo)	680	105	680	105	10
Depreciação acumulada	(70)	(35)	(70)	(35)	
Veículos (custo)	83	96	83	96	20
Depreciação acumulada	(51)	(70)	(51)	(70)	
Software (custo)	2.896	31	2.896	31	20
Depreciação acumulada	(28)	(3)	(28)	(3)	
Benfeitorias em imóveis	102		102		10
Depreciação acumulada	(10)		(10)		
Imobilizado em andamento		267		267	
Demais (custo)	33		51		
Depreciação acumulada	(32)		(32)		
	4.499	625	4.523	633	

8 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Em moeda nacional				
Capital de giro	75.637	4.181	75.637	4.181
Capital de giro garantido por recebíveis		907		907
Crédito imobiliário			14.021	14.242
	75.637	5.088	89.658	19.330
Em moeda estrangeira				
Capital de giro		5.177		5.177
Empréstimo ponte				7.916
	75.637	10.265	89.658	32.423
Passivo circulante	(75.176)	(9.754)	(79.698)	(25.469)
Exigível a longo prazo	461	511	9.960	6.954

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

(a) Linhas de crédito para capital de giro em moeda nacional estão sujeitas, substancialmente, a:

(i) 110% da variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI; ou

(ii) variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescida de 0,20% (2006) e 0,35% (2005) ao mês.

Essas linhas são garantidas por avais dos acionistas.

(b) Capital de giro garantidos por recebíveis estão sujeitos à variação do CDI acrescido de juros de 4,03% ao ano.

(c) O empréstimo para capital de giro em moeda estrangeira, no montante total equivalente a US$ 2.000 mil, estava sujeito a juros de 5,0% ao ano, acrescidos de variação cambial, tendo sido liquidado em 2006.

(d) O empréstimo ponte, equivalente a US$ 3.381 mil e não sujeito a juros, foi utilizado para aumento de capital na sociedade controlada Tricity Empreendimento e Participações Ltda., conforme mencionado na Nota 6(d).

Os montantes a longo prazo em 31 de dezembro de 2006 têm vencimento previsto, substancialmente, para o ano de 2008.

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

9 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Sociedades controladas								
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.387	162					129	
Parqueven Empreendimentos Ltda.		1.173				586		
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	372	1.186			186	594		
City Projects Empreendimentos Ltda.	353		1.180	1.632	353	2	761	815
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.				500				375
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.							63	
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.			1.858	2.262	379		929	
Westeven Empreendimento e Participações Ltda.			1.000					
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.993							
	8.105	2.521	4.038	4.394	918	1.182	1.882	1.190
Demais partes relacionadas								
ABC T&K Participações S.A.	7			16.587	7			16.587
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	20			3.815	20			3.815
Fundo de Investimento Pactual			48				48	
Abraão Muszkat	196				196			
Carlos Eduardo Terepins	69				69			
Baucis Participações Ltda.				3.732				3.732
	292		48	24.134	292		48	24.134
	8.397	2.521	4.086	28.528	1.210	1.182	1.930	25.324

Os saldos mantidos com sociedades controladas, exceto com a Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda., City Projects Empreendimentos Ltda. e Tricity Empreendimento e Participações Ltda., não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

Os saldos mantidos com a Campo Belíssimo, City Projects e com a Tricity estão sujeitos a juros equivalentes a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. O vencimento do saldo com a Campo Belíssimo está previsto para junho de 2007 e os saldos com a City e com a Tricity para maio de 2007.

Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas, decorrem do processo de consolidação proporcional das demonstrações financeiras.

Os saldos mantidos com a ABC T&K Participações S.A. e com a sua controlada ABC Construtora e Incorporadora Ltda. não estavam sujeitos a encargos financeiros e foram liquidados em 2006.

Os saldos mantidos com a Baucis Participações Ltda. estavam sujeitos à variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, acrescida de juros de 3% ao ano, tendo sido liquidados em 2006.

(b) Operações

Em 2006, a sociedade controladora adquiriu unidades prontas para comercialização da sociedade City Projects Empreendimentos Ltda., pelo montante de R$ 1.807 (2005 - R$ 2.004, além de unidades adquiridas da sociedade Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo montante de R$ 520).

Demais operações com partes relacionadas estão mencionadas nas Notas 6(d) e 15.

10 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Em empreendimentos				
Campo Belíssimo			422	
Duo Alto de Pinheiros	3.003	492	3.003	492
Granja Julieta			(631)	1.359
Mercure Trianon	(145)	(461)	(145)	(461)
Horizons	(163)	(153)	(162)	(153)
The View	(406)	(240)	794	(240)
Particolare	(161)		(162)	
Demais	(210)	(54)	(172)	(56)
	1.918	(416)	2.947	941
Demais parceiros				
Quality Building				(586)
Hedging Griffo				(595)
Seisa Mester Empreendimentos Imobiliários Ltda.			455	195
MDR Empreendimento Imobiliário Ltda.				(195)
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.				(123)
			455	(1.304)
	1.918	(416)	3.402	(363)
Saldo apresentado no ativo	2.707	506	4.817	2.058
Saldo apresentado no passivo	(789)	(922)	(1.415)	(2.421)
	1.918	(416)	3.402	(363)

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

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de 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.

11 Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	356	493	661	3.990
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				
Receita apropriada	(1.137)		(13.889)	(12.354)
Parcelas recebidas	1.820		21.297	17.197
	683		7.408	4.843
	1.039	493	8.069	8.833

12 Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Passivo circulante	8.068	3.621	68.668	6.675
Exigível a longo prazo	4.673	1.827	67.430	22.282
	12.741	5.448	136.098	28.957

Os montantes a longo prazo, têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
2007		1.511		6.257
2008	4.673	316	28.949	10.769
2009			16.147	2.628
2010			22.334	2.628
	4.673	1.827	67.430	22.282

As contas a pagar estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M.

13 Tributos a pagar a longo prazo

Estão representados por tributos incidentes (PIS e COFINS) sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa.

14 Imposto de renda e contribuição social

(a) Diferido

A Companhia e suas sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido, como a seguir indicadas:

		Controladora		Consolidado	
		2006	**2005**	**2006**	**2005**
(i)	Créditos a compensar - lucro real				
	Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	11.227	2.308	11.505	4.433
	Ágio a amortizar	27.186			
	Despesas não dedutíveis temporariamente	336	330	336	829
	Demais		1.856		3.589
(ii)	Obrigações a tributar - lucro real				
	Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	1.071	1.118	3.587	20.579
	Variação cambial		1.150		1.150
(iii)	Obrigações a tributar - lucro presumido				
	Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência			105.461	6.623

Em decorrência dos créditos e obrigações tributários como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
No realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	364	771	459	913
Despesas não dedutíveis temporariamente				280
Demais				208
	364	771	459	1.401
No exigível a longo prazo				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	364	380	1.220	6.997
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			3.248	204
Variação cambial a tributar		391		391
	364	771	4.468	7.592
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social			(4.009)	(6.191)
(Encargo) crédito do exercício		528	2.182	(3.748)

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável, assim como sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de incorporação, como mencionada na Nota 15.

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

(b) Do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social pode ser assim resumido:

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Regime de apuração				
Lucro real				
Imposto de renda		388	(821)	(2.614)
Contribuição social		140	(295)	(941)
		528	(1.116)	(3.555)
Lucro presumido				
Imposto de renda			(901)	(398)
Contribuição social			(325)	(215)
			(1.226)	(613)
(Encargo) crédito no resultado		528	(2.342)	(4.168)

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2(e).

15 Patrimônio líquido

O capital social em 31 de dezembro de 2006 está representado por 46.004.412 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2005 - 12.128.128 quotas, no valor nominal de R$ 1,00 cada).

Em Assembléia Geral dos sócios ocorrida em 3 de março de 2006, foi deliberada a transformação da controladora para sociedade por ações, passando a adotar a denominação de "EVEN Construtora e Incorporadora S.A." e o capital a ser representado por 12.128.128 ações ordinárias nominativas, de valor nominal equivalente a R$ 1,00. O Estatuto Social aprovado na referida Assembléia prevê que do lucro anual, após a compensação dos prejuízos e constituição da reserva legal, 5% serão destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

Adicionalmente, ainda em março de 2006, ocorreram os seguintes aumentos de capital:

. Em 9 de março, o capital social foi aumentado em R$ 15.589, através da capitalização de saldos de mútuo, com a conseqüente emissão de 15.589.530 ações no valor nominal de R$ 1,00.

. Em 17 de março, o capital social foi aumentado em R$ 18.287, em dinheiro, com a conseqüente emissão de 18.286.754 ações, as quais foram emitidas pelo preço de R$ 3,9345 por ação, tendo resultado em uma reserva de ágio no montante de R$ 53.662, também em dinheiro, a qual foi capitalizada em 1o. de dezembro de 2006.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2006, foi aprovada a incorporação da sociedade Donneville Participações Ltda, que passou a ser acionista da Companhia em 17 de março de 2006. O acervo líquido patrimonial incorporado, avaliado a valor contábil por empresa especializada, com data base em 30 de setembro de 2006, está representado pela participação que a incorporada mantinha no capital social da Companhia e do correspondente ágio, fundamentado com base na expectativa de lucratividade futura, no montante de R$ 27.186, líquido da provisão constituída em igual montante, não produzindo efeitos no acervo líquido patrimonial; a referida provisão foi constituída pela incorporada em virtude da inexistência de expectativa da geração de lucros tributáveis futuros por esta e pela incorporadora para absorver o benefício fiscal da amortização do referido ágio.

O acordo de acionistas, prevê que, na eventualidade do referido ágio gerar benefício fiscal na Companhia, esta compromete-se em, no momento em que esse benefício for realizado, compensar o referido acionista em 80% do valor do benefício, cabendo 20% aos demais sócios.

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2006 é assim demonstrado:

	Controladora
Lucro líquido do exercício	23.434
Constituição da reserva legal	(1.172)
Base de cálculo	22.262
Dividendo mínimo estatutário - %	5
Dividendo mínimo obrigatório	1.113
Dividendo suplementar	4.453
Dividendo proposto pela administração	5.566

Conforme mencionado na Nota 4, o custo total orçado a incorrer dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2006 totaliza R$ 347.069, dos quais R$ 168.666 correspondem a unidades já comercializadas. Por esse motivo, a distribuição de dividendos ficou restrita a 25% do lucro líquido ajustado, sendo seu saldo remanescente transferido para reserva de retenção de lucros, para fazer face aos referidos compromissos assumidos.

16 Contingências

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R$ 220, relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, há expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos, correspondente ao montante de R$ 8. A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicada na Nota 4, totaliza R$ 577, sendo considerada suficiente para cobrir eventuais perdas com contas a receber.

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como pólo passivo, de forma direta ou indireta; em:

. Reclamações trabalhistas, no montante total de R$ 908, das quais a administração da Companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como perda provável - R$ 318, perda possível - R$ 411 e perda remota - R$ 179, nas contestações apresentadas pela Companhia.

. Execuções fiscais, no montante total de R$ 86, das quais a administração da Companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como perda possível - R$ 53 e perda remota - R$ 33, nas contestações apresentadas pela Companhia, não havendo ações com expectativa de perda provável.

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R$ 327, classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo exigível a longo prazo.

17 Benefícios a empregados

A Companhia e suas sociedades controladas não mantém planos de previdência privada ou qualquer outro plano de benefícios de aposentadoria para seus empregados.

18 Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições.

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

É avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência. As demonstrações financeiras contemplam provisão no montante de R$ 577, para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos.

(ii) Risco de moeda

Como indicado na Nota 8, os empréstimos em moeda estrangeira existentes em 31 de dezembro de 2005, que totalizavam o equivalente a US$ 5.381 mil, foram liquidados durante 2006, eliminando esse risco de moeda.

(iii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 8. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 4, incidem juros de 12% ao ano, apropriado "pro-rata temporis". Adicionalmente, como mencionado nas Notas 9 e 10, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Disponibilidades e aplicações financeiras

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 3). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos e financiamentos

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 8. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

19 Seguros

A controladora e suas controladas mantêm seguros, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

(a) Risco de engenharia: (i) básica - R$ 456.100, (ii) outras - R$ 51.621.

(i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(ii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.

(b) Riscos diversos - R$ 620.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIAÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65
4 - NIRE		
35.300.329.520		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO				2 - BAIRRO OU DISTRITO	
Rua Funchal, 418 29o andar				Vila Olímpia	
3 - CEP	4 - MUNICÍPIO				5 - UF
04551-060	São Paulo				SP
6 - DDD	7 - TELEFONE	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEX	
11	3377-3777	-	-		
11 - DDD	12 - FAX	13 - FAX	14 - FAX		
11	3377-3780	-	-		
15 - E-MAIL					
ri@even.com.br					

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME					
Hélio Baptista Novaes					
2 - ENDEREÇO COMPLETO				3 - BAIRRO OU DISTRITO	
Rua Funchal, 418 29o andar				Vila Olímpia	
4 - CEP	5 - MUNICÍPIO				6 - UF
04551-060	São Paulo				SP
7 - DDD	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEX	
11	3377-3777	-	-		
12 - DDD	13 - FAX	14 - FAX	15 - FAX		
11	3377-3780	-	-		
16 - E-MAIL					
ri@even.com.br					

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO	1 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL	2 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL
1 - Último	01/01/2006	31/12/2006
2 - Penúltimo	01/01/2005	31/12/2005
3 - Antepenúltimo	01/01/2004	31/12/2004

4 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR	5 - CÓDIGO CVM
PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes	00287-9
6 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	7 - CPF DO RESP. TÉCNICO
Julio César dos Santos	591.515.108-63

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Unidades)	1 31/12/2006	2 31/12/2005	3 31/12/2004
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	46.004.412	12.128.128	12.128.128
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	46.004.412	12.128.128	12.128.128
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 1110 - Construção Civil, Mat. Constr. e Decoração
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Incorporação e Construção
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO

01.09 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
21/03/2007	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 - 31/12/2005	5 - 31/12/2004
1	Ativo Total	233.379	71.483	73.448
1.01	Ativo Circulante	55.234	29.540	45.425
1.01.01	Disponibilidades	7.813	1.202	158
1.01.02	Créditos	9.499	2.945	7.010
1.01.02.01	Clientes	9.499	2.945	7.010
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0	0
1.01.03	Estoques	23.282	21.443	36.531
1.01.04	Outros	14.640	3.950	1.726
1.01.04.01	C/C com Parceiros nos Empreendimentos	2.707	506	0
1.01.04.02	Impostos e Contribuições a Compensar	904	146	56
1.01.04.03	Partes Relacionadas	8.397	2.521	0
1.01.04.04	Despesas com Vendas a Apropriar	550	715	0
1.01.04.05	Demais Contas a Receber	2.082	62	1.670
1.02	Ativo Não Circulante	178.145	41.943	28.023
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	84.358	2.081	4.082
1.02.01.01	Créditos Diversos	2.328	867	4.074
1.02.01.01.01	Contas a Receber	2.328	867	4.074
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	82.030	1.214	8
1.02.01.03.01	Adiantamento para Futuro Aum. de Capital	81.658	435	0
1.02.01.03.02	IRPJ e CSLL Diferidos	364	771	0
1.02.01.03.03	Demais Contas a Receber	8	8	8
1.02.02	Ativo Permanente	93.787	39.862	23.941
1.02.02.01	Investimentos	89.288	39.237	23.626
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	4.499	625	315
1.02.02.03	Intangível	0	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 - 31/12/2005	5 - 31/12/2004
2	Passivo Total	233.379	71.483	73.448
2.01	Passivo Circulante	101.237	48.142	48.580
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	75.176	9.754	8.277
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	2.230	91	63
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	1.500	1.650	971
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	294
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	4.086	28.528	5.359
2.01.08	Outros	18.245	8.119	33.616
2.01.08.01	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	8.068	3.621	27.817
2.01.08.02	C/C com Parceiros nos Empreendimentos	789	922	1.203
2.01.08.03	Adiantamentos de Clientes	1.039	493	1.073
2.01.08.04	Demais Contas a Pagar	2.783	3.083	3.523
2.01.08.05	Dividendos Propostos	5.566	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	7.322	3.927	7.480
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	7.322	3.927	7.480
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	461	511	5.632
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	0	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	6.861	3.416	1.848
2.02.01.06.01	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	4.673	1.827	510
2.02.01.06.02	Tributos a Pagar	430	334	626
2.02.01.06.03	IRPJ e CSLL Diferidos	364	771	528
2.02.01.06.04	Demais Contas a Pagar	1.394	484	184
2.02.02	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.04	Patrimônio Líquido	124.820	19.414	17.388
2.04.01	Capital Social Realizado	99.666	12.128	12.128
2.04.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.04.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.04.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.04.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.04.04	Reservas de Lucro	25.154	0	0
2.04.04.01	Legal	0	0	0
2.04.04.02	Estatutária	0	0	0
2.04.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.04.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.04.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0
2.04.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/12/2006	4 -31/12/2005	5 -31/12/2004
2.04.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.04.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	7.286	5.260
2.04.06	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2006 a 31/12/2006	4 - 01/01/2005 a 31/12/2005	5 - 01/01/2004 a 31/12/2004
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	30.370	9.436	19.561
3.01.01	Incorporação e Revenda de Imóveis	18.144	5.483	18.560
3.01.02	Prestação de Serviços e Outras	12.226	3.953	1.001
3.02	Deduções da Receita Bruta	(2.444)	(1.092)	(761)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	27.926	8.344	18.800
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(11.824)	(4.221)	(12.164)
3.05	Resultado Bruto	16.102	4.123	6.636
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	7.190	(2.625)	(3.195)
3.06.01	Com Vendas	(1.686)	(328)	(391)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(20.024)	(6.831)	(4.244)
3.06.03	Financeiras	(2.235)	(2.165)	(1.511)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	3.505	1.891	544
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(5.740)	(4.056)	(2.055)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	573	182
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(1.912)	(24)	(371)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	33.047	6.150	3.140
3.07	Resultado Operacional	23.292	1.498	3.441
3.08	Resultado Não Operacional	142	0	0
3.08.01	Receitas	142	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	23.434	1.498	3.441
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	(639)
3.11	IR Diferido	0	528	399
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	23.434	2.026	3.201
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	46.004.412	12.128.128	12.128.128
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,50939	0,16705	0,26393
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2006 a 31/12/2006	4 - 01/01/2005 a 31/12/2005	5 - 01/01/2004 a 31/12/2004
4.01	Origens	98.989	7.006	6.832
4.01.01	Das Operações	0	0	506
4.01.01.01	Lucro/Prejuízo do Período	23.434	2.026	3.201
4.01.01.02	Vls. que não repr. mov. Cap. Circulante	(23.434)	(2.026)	(2.695)
4.01.01.02.01	Depreciação	135	60	44
4.01.01.02.02	Equivalência Patrimonial	(33.047)	(6.150)	(3.140)
4.01.01.02.03	Amortização de Ágio / Deságio	4	15	84
4.01.01.02.04	(Ganho) Perda em Investimentos	(42)	(198)	263
4.01.01.02.05	Valor Residual do Ativo Perm. Baixado	11	0	0
4.01.01.02.06	Tributos a Pagar a Longo Prazo	96	(292)	34
4.01.01.02.07	Enc. Fin. do Exigível a Longo Prazo	74	394	419
4.01.01.02.08	IRPJ e CSLL Diferidos	0	(528)	(399)
4.01.01.02.09	Recursos Aplicados nas Operações Sociais	9.335	4.673	0
4.01.02	Dos Acionistas	87.538	0	6.326
4.01.02.01	Aumento de Capital	87.538	0	6.326
4.01.03	De Terceiros	11.451	7.006	0
4.01.03.01	Transf. do Real. a LP para o Ativo Circ.	0	2.421	0
4.01.03.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	2.846	2.274	0
4.01.03.03	Empréstimos e Financiamentos	0	975	0
4.01.03.04	Demais Contas a Pagar	910	490	0
4.01.03.05	Aumento na Participação de Minoritários	0	0	0
4.01.03.06	Lucros Recebidos	7.695	846	0
4.02	Aplicações	126.390	22.453	20.120
4.02.01	Nas Operações Sociais	9.335	4.673	0
4.02.02	No Realizável a Longo Prazo	82.684	435	2.560
4.02.03	Transf. do Exig. LP para o Passivo Circ.	124	6.851	5.099
4.02.04	Dividendos Propostos	5.566	0	0
4.02.05	Em Investimentos	24.661	10.124	12.242
4.02.06	No Ativo Imobilizado	4.020	370	219
4.03	Acréscimo/Decréscimo no Cap. Circulante	(27.401)	(15.447)	(13.288)
4.04	Variação do Ativo Circulante	25.694	(15.885)	28.246
4.04.01	Ativo Circulante no Início do Período	29.540	45.425	17.179
4.04.02	Ativo Circulante no Final do Período	55.234	29.540	45.425
4.05	Variação do Passivo Circulante	53.095	(438)	41.534
4.05.01	Passivo Circulante no Início do Período	48.142	48.580	7.046
4.05.02	Passivo Circulante no Final do Período	101.237	48.142	48.580

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	12.128	0	0	0	7.286	19.414
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	33.876	53.662	0	0	0	87.538
5.04	Realização de Reservas	53.662	(53.662)	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Período	0	0	0	0	23.434	23.434
5.07	Destinações	0	0	0	25.154	(30.720)	(5.566)
5.07.01	Reserva Legal	0	0	0	1.172	(1.172)	0
5.07.02	Dividendos Propostos	0	0	0	0	(5.566)	(5.566)
5.07.03	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	0	23.982	(23.982)	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	99.666	0	0	25.154	0	124.820

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2005 A 31/12/2005 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	12.128	0	0	0	5.260	17.388
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Período	0	0	0	0	2.026	2.026
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	12.128	0	0	0	7.286	19.414

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

05.03 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2004 A 31/12/2004 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	5.802	0	0	0	2.059	7.861
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Aumento/Redução do Capital Social	6.326	0	0	0	0	6.326
5.04	Realização de Reservas	0	0	0	0	0	0
5.05	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0
5.06	Lucro/Prejuízo do Período	0	0	0	0	3.201	3.201
5.07	Destinações	0	0	0	0	0	0
5.08	Outros	0	0	0	0	0	0
5.09	Saldo Final	12.128	0	0	0	5.260	17.388

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

06.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 - 31/12/2005	5 - 31/12/2004
1	Ativo Total	415.317	142.755	93.598
1.01	Ativo Circulante	354.421	134.615	87.368
1.01.01	Disponibilidades	22.865	8.250	1.415
1.01.02	Créditos	80.035	40.653	21.605
1.01.02.01	Clientes	80.035	40.653	21.605
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0	0
1.01.03	Estoques	220.956	73.864	57.211
1.01.04	Outros	30.565	11.848	7.137
1.01.04.01	C/C com Parceiros nos Empreendimentos	4.817	2.058	1.100
1.01.04.02	Impostos e Contribuições a Compensar	1.168	244	139
1.01.04.03	Partes Relacionadas	1.210	1.182	0
1.01.04.04	Despesas com Vendas a Apropriar	16.404	6.297	3.074
1.01.04.05	Demais Contas a Receber	6.966	2.067	2.824
1.02	Ativo Não Circulante	60.896	8.140	6.230
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	56.362	7.496	5.900
1.02.01.01	Créditos Diversos	52.688	6.087	5.422
1.02.01.01.01	Contas a Receber	52.688	6.087	5.422
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0	0
1.02.01.03	Outros	3.674	1.409	478
1.02.01.03.01	Adiantamento para Futuro Aum. de Capital	3.207	0	0
1.02.01.03.02	IPRJ e CSLL Diferidos	459	1.401	470
1.02.01.03.03	Demais Contas a Receber	8	8	8
1.02.02	Ativo Permanente	4.534	644	330
1.02.02.01	Investimentos	11	11	11
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	0	0	0
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	4.523	633	319
1.02.02.03	Intangível	0	0	0
1.02.02.04	Diferido	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 31/12/2006	4 - 31/12/2005	5 - 31/12/2004
2	Passivo Total	415.317	142.755	93.598
2.01	Passivo Circulante	187.688	77.748	59.582
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	79.698	25.469	10.830
2.01.02	Debêntures	0	0	0
2.01.03	Fornecedores	10.204	1.879	1.434
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	5.059	2.371	1.062
2.01.05	Dividendos a Pagar	5.566	0	0
2.01.06	Provisões	0	0	308
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	1.930	25.324	5.159
2.01.08	Outros	85.231	22.705	40.789
2.01.08.01	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	68.668	6.675	29.526
2.01.08.02	C/C com Parceiros nos Empreendimentos	1.415	2.421	1.324
2.01.08.03	Adiantamentos de Clientes	8.069	8.833	6.223
2.01.08.04	Demais Contas a Pagar	7.079	4.776	3.716
2.02	Passivo Não Circulante	92.855	40.502	13.786
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	92.855	40.502	13.786
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	9.960	6.954	8.496
2.02.01.02	Debêntures	0	0	0
2.02.01.03	Provisões	0	0	0
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0
2.02.01.06	Outros	82.895	33.548	5.290
2.02.01.06.01	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	67.430	22.282	510
2.02.01.06.02	Tributos a Pagar	4.644	2.948	1.443
2.02.01.06.03	IRPJ e CSLL Diferidos	4.468	7.592	2.913
2.02.01.06.04	Adiantamentos para Futuros Investimentos	4.959	0	0
2.02.01.06.05	Demais Contas a Pagar	1.394	726	424
2.02.02	Resultados de Exercícios Futuros	0	0	0
2.03	Part. de Acionistas Não Controladores	10.989	5.091	2.842
2.04	Patrimônio Líquido	123.785	19.414	17.388
2.04.01	Capital Social Realizado	99.666	12.128	12.128
2.04.02	Reservas de Capital	0	0	0
2.04.03	Reservas de Reavaliação	0	0	0
2.04.03.01	Ativos Próprios	0	0	0
2.04.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0	0
2.04.04	Reservas de Lucro	24.119	0	0
2.04.04.01	Legal	0	0	0
2.04.04.02	Estatutária	0	0	0
2.04.04.03	Para Contingências	0	0	0
2.04.04.04	De Lucros a Realizar	0	0	0
2.04.04.05	Retenção de Lucros	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

06.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -31/12/2006	4 -31/12/2005	5 -31/12/2004
2.04.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0	0
2.04.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0	0
2.04.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	7.286	5.260
2.04.06	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

07.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2006 a 31/12/2006	4 - 01/01/2005 a 31/12/2005	5 - 01/01/2004 a 31/12/2004
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	215.405	78.921	52.452
3.01.01	Incorporação e Revenda de Imóveis	203.179	74.124	51.070
3.01.02	Prestação de Serviços e Outras	12.226	4.797	1.382
3.02	Deduções da Receita Bruta	(9.955)	(5.017)	(1.560)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	205.450	73.904	50.892
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(130.903)	(48.089)	(34.487)
3.05	Resultado Bruto	74.547	25.815	16.405
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(43.761)	(18.079)	(10.151)
3.06.01	Com Vendas	(17.342)	(7.070)	(3.113)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(22.130)	(7.000)	(4.998)
3.06.03	Financeiras	(2.397)	(4.232)	(1.731)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	7.528	2.343	757
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(9.925)	(6.575)	(2.488)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	0	274	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(1.892)	(51)	(309)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	30.786	7.736	6.254
3.08	Resultado Não Operacional	(168)	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0
3.08.02	Despesas	(168)	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	30.618	7.736	6.254
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(4.524)	(420)	(684)
3.11	IR Diferido	2.182	(3.748)	(1.672)
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	(5.877)	(1.542)	(697)
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	22.399	2.026	3.201
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Unidades)	46.004.412	12.128.128	12.128.128
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,48689	0,16705	0,26393
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

08.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS CONSOLIDADAS (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/01/2006 a 31/12/2006	4 - 01/01/2005 a 31/12/2005	5 - 01/01/2004 a 31/12/2004
4.01	Origens	170.277	33.471	17.410
4.01.01	Das Operações	28.887	9.536	6.945
4.01.01.01	Lucro/Prejuízo do Período	22.399	2.026	3.201
4.01.01.02	Vls. que não repr. mov. Cap. Circulante	6.488	7.510	3.744
4.01.01.02.01	Depreciação	141	62	48
4.01.01.02.02	Equivalência Patrimonial	0	0	0
4.01.01.02.03	Amortização de Ágio/Deságio	0	0	0
4.01.01.02.04	(Ganho) Perda em Investimentos	0	0	0
4.01.01.02.05	Valor Residual do Ativo Perm. Baixado	11	0	136
4.01.01.02.06	Tributos a Pagar a Longo Prazo	1.696	1.505	771
4.01.01.02.07	Enc. Fin. do Exigível a Longo Prazo	945	653	420
4.01.01.02.08	IRPJ e CSLL Diferidos	(2.182)	3.748	1.672
4.01.01.02.09	Participação de Minoritários no Result.	5.877	1.542	697
4.01.02	Dos Acionistas	87.538	0	6.326
4.01.02.01	Aumento de Capital	87.538	0	6.326
4.01.03	De Terceiros	53.852	23.935	4.139
4.01.03.01	Transf. do Real. a LP para o Ativo Circ.	0	0	0
4.01.03.02	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	45.148	21.772	0
4.01.03.03	Empréstimos e Financiamentos	3.056	975	2.865
4.01.03.04	Adiantamentos para Futuros Investimentos	4.959	0	0
4.01.03.05	Demais Contas a Pagar	668	481	139
4.01.03.06	Aumento de Participação de Minoritários	21	707	1.135
4.01.03.07	Lucros Recebidos	0	0	0
4.02	Aplicações	60.411	4.390	8.963
4.02.01	Nas Operações Sociais	0	0	0
4.02.02	No Realizável a Longo Prazo	49.808	3.115	3.640
4.02.03	Transf. do Exig. LP para Passivo Circ.	995	899	5.099
4.02.04	Dividendos Propostos	5.566	0	0
4.02.05	Em Investimentos	0	0	0
4.02.06	No Ativo Imobilizado	4.042	376	224
4.03	Acréscimo/Decréscimo no Cap. Circulante	109.866	29.081	8.447
4.04	Variação do Ativo Circulante	219.806	47.247	58.034
4.04.01	Ativo Circulante no Início do Período	134.615	87.368	29.334
4.04.02	Ativo Circulante no Final do Período	354.421	134.615	87.368
4.05	Variação do Passivo Circulante	109.940	18.166	49.587
4.05.01	Passivo Circulante no Início do Período	77.748	59.582	9.995
4.05.02	Passivo Circulante no Final do Período	187.688	77.748	59.582

09.01 - PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA

Aos Administradores e Acionistas
EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

1 Examinamos os balanços patrimoniais da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e os balanços patrimoniais consolidados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2006 e de 2005 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado e das origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.

2 Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, que requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos das empresas, (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 das empresas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2006 e de 2005 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos da EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e as origens e aplicações de recursos consolidadas dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2007

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
1SP137878/O-6

Júlio César dos Santos
Contador CRC

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O exercício social findo em 31 de dezembro de 2006 foi um ano de crescimento da empresa, com a consolidação de nossa posição de destaque no mercado de São Paulo. Em março, recebemos o aporte de capital do Spinnaker Capital Group, que passou a integrar nosso quadro de acionistas através da empresa Donneville Participações S.A. O aporte efetuado pelo Spinnaker Capital Group possibilitou um maior aumento no volume total de lançamentos da empresa, que atingiu o montante de R$ 744,4 milhões de VGV total (R$ 523,9 milhões de participação da companhia).

O ano de 2006 também marcou o início de nossa estratégia de expansão regional. No Rio de Janeiro lançamos um empreendimento e adquirimos terrenos que possibilitem o lançamento, já em 2007, de dois novos empreendimentos. Ainda, em Goiânia, a companhia prevê o lançamento de três empreendimentos em 2007. Em conseqüência desta estratégia abrimos uma filial no Rio de Janeiro como base de operações e prospecção de novos negócios na cidade.

Em 2006 efetivamos a implantação de um novo *software* integrado de gestão, fornecido pela SAP.

Desempenho Setorial

Nestes últimos 12 meses, a maioria dos indicadores financeiros comportou-se de forma favorável. A ausência de choques externos adversos, aliada a uma maior segurança na previsão dos cenários futuros macroeconômicos, ajudou o desempenho de nosso setor nesse período.

Em 2006, o mercado Imobiliário de São Paulo cresceu 10,4% em termos de VGV lançado e retraiu cerca de 2,9% em termos de unidades lançadas, atingindo 24.200 unidades segundo dados do SECOVI. O aumento dos volumes de financiamento bancário, de cerca de 100% segundo a ABECIP, foi um dos grandes incentivos para o crescimento das vendas.

A Companhia

Neste exercício, a Even superou suas metas de crescimento, atingindo uma posição de destaque no setor aonde atua. Nestes últimos 12 meses, lançamos 11 empreendimentos, que agregadamente somaram R$744,4 milhões de valor geral de vendas (VGV lançado) sendo R$523,9 milhões correspondentes à parte da Even nos empreendimentos.

Empreendimento	VGV Potencial (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	Part. Even	% Vendido (até 31/12/06)
Club Park Santana (2ª fase)	23.469	8.857	72	50,00%	99,30%
Reserva do Bosque	37.933	16.527	112	50,00%	43,80%
Wingfield	33.778	9.362	66	100,00%	76,10%
Campo Belissimo	164.225	45.070	220	70,46%	68,00%
Particolare	114.869	25.390	62	15,00%	59,30%
Inspiratto	44.584	12.797	88	100,00%	26,20%
Iluminatto	34.222	9.780	54	100,00%	79,20%
Plaza Mayor	174.751	57.712	350	75,00%	15,70%
Boulevard São Francisco	64.073	25.423	194	100,00%	16,80%
Vida Viva Mooca	27.519	11.205	159	100,00%	38,00%
Vida Viva Tatuapé	25.013	10.514	108	100,00%	9,00%
	744.436	232.637	1.485		

O total de vendas contratadas somou R$541,5 milhões nestes últimos 12 meses, sendo R$287,6 milhões correspondentes à parte da Even. Em 31 de dezembro de 2006 possuíamos unidades a comercializar que totalizavam R$433,9 milhões, em valor potencial de vendas. O valor potencial de vendas é definido pelo valor de acordo com as tabelas de vendas vigentes na data, considerando a modalidade de comercialização por meio de financiamento bancário. As participações utilizadas na consolidação do valor potencial de vendas foram as

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

mesmas das consideradas na apuração dos saldos de imóveis em construção e de custo a incorrer do estoque consolidados. Abaixo demonstramos tais saldos:

R$ milhares	2006	2005
Custo incorrido das unidades em estoque	68.437	44.757
Custo orçado a incorrer das unidades em estoque [1]	178.403	25.822
Custo total das unidades em estoque (incorrido e a incorrer)	246.840	70.579

[1] calculado pela diferença entre o custo total a incorrer (unidades vendidas e em estoque) e o custo das unidades vendidas a incorrer, conforme apresentados na Nota 4 das Demonstrações Financeiras

A tabela abaixo apresenta a abertura do estoque, por ano de lançamento:

	R$ milhares	Unidades
Até 2004	13.525	55
2005	48.434	179
2006	371.936	898
Total	**433.895**	**1.132**

Desempenho Econômico Financeiro

Receita Operacional Bruta: A receita operacional bruta atingiu R$215.405 mil em 2006, aumentando 172,9% em comparação com a receita operacional bruta de R$78.921 mil em 2005. Esse resultado foi conseqüência do aumento no volume de vendas em 2006, resultante do maior volume de lançamentos realizados ao longo do ano.

Receita de Incorporação e Venda de Imóveis: A receita de incorporação e venda de imóveis atingiu R$203.179 mil em 2006, um aumento de 174,1% em comparação com a receita de incorporação e venda de imóveis de R$74.124 mil em 2005. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo aumento do número de empreendimentos lançados em 2006 e da correspondente comercialização de unidades, bem como pelo reconhecimento de receita por andamento de obra das unidades comercializadas nos anos anteriores.

Receita de Construção e Prestação de Serviços: A receita de construção e prestação de serviços atingiu R$12.226 mil em 2006, aumentando 154,9% em comparação com a receita de construção e prestação de serviços de R$4.797 mil em 2005. Esse aumento é resultado também do aumento no volume de vendas, nesse caso ligado ao maior volume de obras em andamento.

Impostos Sobre Serviços e Receitas: Os impostos sobre serviços e receitas atingiram R$9.955 mil em 2006, um aumento de 98,4% em comparação com os impostos sobre serviços e receitas de R$5.017 mil em 2005. Esse aumento é resultado do acréscimo do faturamento bruto do período e conseqüente tributação da receita.

Receita Operacional Líquida: A receita operacional líquida atingiu R$205.450 mil em 2006, aumentando 178,0% em comparação com a receita operacional líquida de R$73.904 mil em 2005. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo aumento da nossa receita operacional bruta, mais especificamente das receitas de incorporação e venda de imóveis.

Lucro Bruto: O lucro bruto atingiu R$74.547 mil em 2006, aumentando 188,8% em comparação com o lucro bruto de R$25.815 mil em 2005. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo aumento da receita de incorporação e venda de imóveis.

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Despesas Operacionais: As despesas operacionais atingiram R$43.761 mil em 2006, aumentando 142,1% em comparação com as despesas operacionais de R$18.079 mil em 2005. Esse aumento é reflexo, principalmente, dos aumentos nas despesas gerais e administrativas e nas despesas comerciais, estes últimos resultado do aumento do volume das vendas.

Despesas Comerciais: As despesas comerciais atingiram R$17.342 mil em 2006, aumentando 145,3% em comparação com as despesas comerciais de R$ 7.070 mil em 2005. Esse aumento explica-se, principalmente, pela apropriação dos gastos com *stands* de vendas, utilizando os mesmos critérios de apropriação da receita, e da totalidade dos gastos incorridos com as campanhas de lançamento. O crescimento dessas despesas reflete o aumento no volume de lançamentos verificado em 2006, lançamentos estes mais concentrados no segundo semestre e, portanto, com menor impacto de apropriação no resultado dos gastos com stands de vendas no mesmo exercício social.

Despesas Gerais e Administrativas: As despesas gerais e administrativas atingiram R$ 22.192 mil em 2006, aumentando 214,7% em comparação com as despesas gerais e administrativas de R$ 7.051 mil em 2005. Esse aumento explica-se também pelo acréscimo do volume das vendas. Em 2006, tivemos gastos relacionados com treinamento para utilização do ERP da SAP implementado, mudamos de sede social e contratamos auditores independentes. Essas ações, aliadas a novas contratações face ao aumento das atividades operacionais, ampliaram as despesas gerais e administrativas em relação a 2005.

Resultado Financeiro: O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R$ 2.397 mil em 2006, contra o resultado financeiro líquido negativo de R$4.232 mil em 2005. Essa redução explica-se, principalmente, pelo impacto do aporte de capital do Spinnaker Capital ocorrido em março de 2006, com mudança na composição de capital próprio e de terceiros em 2006, e conseqüentemente, do saldo de caixa ao longo do exercício.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais: As outras receitas (despesas) operacionais ficaram negativas em R$ 1.830 mil em 2006, diminuindo em R$2.104 mil em comparação com as outras receitas (despesas) operacionais positivas de R$274 mil em 2005. Essa variação explica-se, principalmente, pela provisão de R$ 1.118 mil para pagamento de bonificação por resultados aos nossos funcionários.

IRPJ e CSLL: O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R$2.342 mil em 2006, diminuindo 43,8% em comparação com o valor total de IRPJ e CSLL de R$4.168 mil em 2005. Essa redução explica-se, principalmente, pela utilização da opção de tributação da sociedade controlada City Projects e da sociedade controlada indireta Evisa segundo a metodologia do lucro presumido, as quais utilizavam a metodologia de apuração pelo lucro real em 2005.

EBITDA: O lucro antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do exercício de 2006 foi de R$33.156 mil, 175,6% superior ao do ano anterior. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 16,1% contra 16,3% de 2004. O crescimento absoluto do EBITDA está relacionado ao aumento das operações da companhia, em especial ao incremento dos resultados da incorporação imobiliária no período. O crescimento da margem é decorrência do crescimento das receitas de incorporação, que diluíram em maior extensão os custos gerais e administrativos da companhia.
Segue, abaixo, o cálculo de nosso EBITDA para os exercícios sociais encerrados em 2006 e 2005:

R$ milhares	2006	2005
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	30.618	7.736
(+/-) (Receitas) Despesas Financeiras Líquidas	2.397	4.232
(+) Depreciação e Amortização	141	62
EBITDA	**33.156**	**12.030**

10.01 - RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Relacionamento entre a Companhia e a PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes

A PriceWaterhouseCoopers não presta serviços à Companhia que não sejam de auditoria externa.

1 Contexto operacional

A companhia e suas sociedades controladas têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela companhia e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento ou por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

Conforme mencionado na Nota 15, por deliberação em Assembléia Geral dos sócios ocorrida em 3 de março de 2006, a companhia foi transformada em sociedade por ações, adotando a atual denominação social.

2 Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações, e normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares; os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

(a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

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

Os juros prefixados são apropriados ao resultado observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

. o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, 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, e sobre as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e despesas comerciais a serem reconhecidas;

. os montantes das receitas de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

As demais receitas e despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

(b) Ativos circulante e realizável a longo prazo

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço, e certificados de depósito bancário, demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

A provisão para créditos de realização duvidosa é constituída sobre as contas a receber de unidades já entregues, por valor considerado suficiente para cobrir perdas estimadas na realização dos créditos.

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição e construção, que não excede ao seu valor líquido de realização.

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stand" de vendas e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2(a)).

Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

(c) Ativo permanente

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com os seguintes aspectos:

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Investimentos em sociedades controladas avaliados pelo método da equivalência patrimonial, mais ágio (deságio) a amortizar, conforme mencionado na Nota 6.

. Depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 7, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

(d) Passivos circulante e exigível a longo prazo

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos.

(e) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício 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 da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 14.

(f) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), como mencionadas na Nota 6. Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para as sociedades controladas sob controle comum, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional.

Conforme apresentado na Nota 6, determinadas empresas controladas apresentam passivo a descoberto (patrimônio líquido negativo) em 31 de dezembro de 2006. A administração por

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

entender que as perdas apuradas não são de caráter permanente, decidiu não constituir provisão para fazer face a eventual pagamento futuro do passivo a descoberto; em decorrência, o montante correspondente está sendo apresentado como item de conciliação entre o patrimônio líquido e o resultado da sociedade controladora e o consolidado, como a seguir demonstrado:

	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido
Saldos da controladora	23.434	124.820
Passivo a descoberto de sociedades controladas		
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(128)	(128)
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(75)	(75)
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(325)	(325)
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Centaurus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3)	(3)
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(6)	(6)
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)
Lynx Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(32)	(32)
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	(54)	(54)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	(395)	(395)
	(1.035)	(1.035)
Saldos do consolidado	22.399	123.785

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

3 Disponibilidades

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Caixa e bancos	7.796	1.118	16.312	4.568
Fundos de investimento - renda fixa (*)	17	84	6.553	877
Certificado de depósito bancário (*)				2.805
	7.813	1.202	22.865	8.250

(*) Taxas médias equivalentes à variação do CDI.

4 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Empreendimentos concluídos	4.001	5.616	28.960	11.777
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	34.191		184.274	79.813
Parcelas recebidas	(24.925)		(76.761)	(40.444)
	9.266		107.513	39.369
	13.267	5.616	136.473	51.146
Realizável a longo prazo	(2.328)	(867)	(52.688)	(6.087)
	10.939	4.749	83.785	45.059
Desconto de recebíveis	(863)	(1.227)	(3.173)	(3.829)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(577)	(577)	(577)	(577)
Ativo circulante	9.499	2.945	80.035	40.653

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas 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 acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro-rata temporis".

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2(a)), líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo total de contas a receber, referente à atividade de incorporação imobiliária, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Circulante	10.939	4.749	83.785	45.059
Longo prazo	2.328	867	52.688	6.087
	13.267	5.616	136.473	51.146
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 11)	(683)		(7.408)	(4.843)
Receita de vendas a apropriar	22.263		264.677	68.881
Total do contas a receber	34.847	5.616	393.742	115.184
Circulante	(10.387)	(3.620)	(93.460)	(47.412)
Longo prazo	24.460	1.996	300.282	67.772

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2006 podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Receita bruta de vendas a apropriar	22.263		264.677	68.881
Custo das unidades vendidas a incorrer	(13.213)		(168.666)	(44.114)
Despesas com vendas a apropriar	550	715	16.404	6.297
Custo incorrido das unidades em estoque	4.428	7.324	68.437	44.757
Custo orçado total a incorrer (unidades vendidas e em estoque)	20.744		347.069	69.936

5 Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Imóveis em construção	4.428	7.324	68.437	44.757
Imóveis concluídos		82	6.147	2.014
Terrenos	18.679	13.082	146.157	26.138
Adiantamentos para aquisição de terrenos	175	955	215	955
	23.282	21.443	220.956	73.864

6 Investimentos

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Em sociedades controladas	83.058	39.320		
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
	83.069	39.331	11	11
Ágio a amortizar	6.329	197		
Deságio a amortizar	(110)	(291)		
	6.219	(94)		

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
Empresas	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Sociedades controladas				
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.098	1.465
Sociedade em conta de participação - Even Construterpins	64,29	64,29	2.404	(76)
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.713	
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (ii)	50,92		8.695	
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	100,00		474	
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A. (iv)	100,00		(176)	
Sociedade em conta de participação - Even MDR	66,67	66,67	11.279	4.057
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	75,00		451	
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,00		(128)	
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00		(168)	
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (vii)	100,00		(74)	
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (viii)	100,00		1.278	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ix)	100,00		(324)	
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda. (xi)	100,00		35	
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (x)	100,00		562	
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)	
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)	
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)	
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)	
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)	
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)	
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)	
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(6)	
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)	
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)	
Lynx Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)	
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)	
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00			
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(33)	
Sociedades controladas sob controle comum (i)				
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	11.643	2.777
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	49,90	2.287	448
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	201	(100)
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	100,00	8.307	(220)
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00		244	
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00		(131)	
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00		(126)	
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		25,00		2.720
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	(777)	

(i) Consolidadas de forma proporcional.
(ii) Participação direta e indireta totaliza 70,46%.
(iii) Antiga Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(iv) Antiga Eco Life Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.
(v) Antiga Vila Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(vi) Antiga Franco da Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(vii) Antiga Alpha Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(viii) Antiga Beta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(ix) Antiga Gama Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(x) Antiga Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.
(xi) Antiga Sigma Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.

	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
Empresas	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Sociedades controladas				
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.311	4.812	7.311	4.812
Sociedade em conta de participação - Even Construterpins	9.259	6.764	5.952	4.348
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.812	1	5.812	1
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (ii)	15.602		7.944	
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	3.414		3.414	
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A. (iv)	3.068		3.068	
Sociedade em conta de participação - Even MDR	8.882	7.544	5.921	5.029
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	452		339	
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda. (vi)	(128)			
Mozodiel do Campo Ltda.	102		102	
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (vii)	(75)			
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (viii)	2.879		2.879	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ix)	(325)			
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda. (xi)	466		466	
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (x)	708		708	
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)			
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)			
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)			
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)			
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)			
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)			
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3)			
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(6)			
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)			
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)			
Lynx Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)			
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)			
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.				
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(32)			
Sociedades controladas sob controle comum (i)				
City Projects Empreendimentos Ltda.	44.784	36.340	22.392	18.170
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	10.126	5.462	5.053	2.726
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.377	3.168	1.351	1.267
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	18.372	2.881	9.186	2.881
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	(108)			
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.871		935	
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	446		225	
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.		340		85
Parqueven Empreendimentos Ltda.	(789)	1		1
			83.058	39.320

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(b) As principais informações das participações societárias indiretas estão resumidas a seguir:

	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	
Empresas	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	50,00	50,00	15.038	5.472	13.951	11.153
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.(*)	50,00	100,00	1.159	482	4.742	3.582
Norteven Empreendimentos Ltda.	50,00	100,00	3.209	(387)	2.823	(386)

(*) Consolidada de forma proporcional (2005 - quando aplicável).

(c) Ágio (deságio) a amortizar

	Controladora	
	2006	**2005**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.		135
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	62
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	(110)	(291)
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	75	
Viva Vida Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	495	
Mozodiel do Campo Ltda.	3.380	
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	2.332	
Sociedade em conta de participação - Even MDR	7	
	6.219	(94)

Ágios e deságios correspondem a mais valia dos terrenos existentes nas sociedades investidas, apurados em relação ao custo contábil dos mesmos, os quais estão sendo amortizados na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária das referidas sociedades controladas ou SCP. Os saldos a amortizar estão apresentados, nas demonstrações financeiras consolidadas, na rubrica de Imóveis a comercializar.

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(d) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	31 de dezembro de 2004	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2005
City Projects Empreendimentos Ltda.	14.473	2.308		1.389		18.170
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	52		(846)	681	198	85
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	3.122	(798)		2.705		5.029
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.347			1.465		4.812
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	2.307	2.091		(50)		4.348
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.		2.506		220		2.726
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.		1.307		(40)		1.267
Parqueven Empreendimentos Ltda.		1				1
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.		3.101		(220)		2.881
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.						
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1				1
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.						
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.						
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
Mozodiel do Campo Ltda.						
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.						
	23.301	10.517	(846)	6.150	198	39.320

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	31 de dezembro de 2005	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2006
City Projects Empreendimentos Ltda.	18.170		(1.600)	5.821	1	22.392
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	85				(85)	
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	5.029	(475)	(6.095)	7.520	(58)	5.921
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.812	377		2.098	24	7.311
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	4.348	18		1.544	42	5.952
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.726	1.181		1.141	5	5.053
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.267			81	3	1.351
Parqueven Empreendimentos Ltda.	1			6	(7)	
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	2.881			6.735	(430)	9.186
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.		3.397		3.997	550	7.944
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	4.099		1.713	(1)	5.812
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.601		1.278		2.879
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.941		474	(1)	3.414
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		146		562		708
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.		3.244		(176)		3.068
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		339	(1)	339
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.		431		35		466
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.		(176)		176		
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.001		(66)		935
Mozodiel do Campo Ltda.		270		(168)		102
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.		288		(63)		225
	39.320	18.344	(7.695)	33.047	42	83.058

Os quotistas da ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda. decidiram, consoante Instrumento Particular de Distrato e Liquidação de 31 de dezembro de 2006, pela dissolução da sociedade, tendo a Companhia apurado perda correspondente ao investimento nela mantido, no montante de R$ 85, apresentada na demonstração do resultado como perda não operacional.

A sociedade controlada Tricity Empreendimentos e Participações Ltda. alienou à Companhia, consoante Contrato de Compra e Venda de Ações de 27 de dezembro de 2006, parte (5,92%) de sua participação no capital social da Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A., pelo montante de R$ 290, sendo apurada perda nessa operação no montante de R$ 550, apresentada na demonstração do resultado como perda não operacional; montante equivalente foi apurado pela Companhia como deságio na referida operação, o qual foi integralmente amortizado, uma vez que o mesmo tinha por origem uma outra operação societária, como mencionada a seguir.

Em 28 de dezembro de 2006, foi aprovado o aumento de capital social da Tricity Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo montante de R$ 7.218, representado pela capitalização de empréstimo em moeda estrangeira concedido por terceiro (Nota 8), não tendo a Companhia exercido seu direito de subscrição, reduzindo, assim, sua participação nessa sociedade de 100% para 50%, sendo apurada perda nessa operação de R$ 430,

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

apresentada na demonstração do resultado como perda não operacional. As quotas do capital social da referida sociedade pertencentes a Companhia permanecem caucionadas em favor do novo acionista, as quais estavam anteriormente caucionadas em garantia do mencionado empréstimo.

(e) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida, estão resumidas a seguir:

		Ativo			
	Participação - %	Circulante	Realizável	Permanente	Total
Em 31 de dezembro de 2006					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	51.751	15.824		67.575
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	16.103		6	16.109
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	4.351			4.351
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	6.259		13.727	19.986
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	1.930	123		2.053
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.344			3.344
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.585			4.585
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	46.088			46.088
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	14.365	7.085		21.450
Em 31 de dezembro de 2005					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	60.228	12.730		72.958
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	6.836	2.172	8	9.016
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25,00	500			500
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	3.718			3.718
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	23.366			23.366
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	33.757	50		33.807

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Passivo e patrimônio líquido			
	Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	Total
Em 31 de dezembro de 2006				
City Projects Empreendimentos Ltda.	16.110	6.681	44.784	67.575
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.671	4.312	10.126	16.109
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	862	112	3.377	4.351
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	1.614		18.372	19.986
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	2.161		(108)	2.053
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.473		1.871	3.344
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.405	2.734	446	4.585
Parqueven Empreendimentos Ltda.	17.068	29.809	(789)	46.088
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	6.449	1.050	13.951	21.450
Em 31 de dezembro de 2005				
City Projects Empreendimentos Ltda.	24.795	11.823	36.340	72.958
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	3.250	304	5.462	9.016
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	160		340	500
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	550		3.168	3.718
Parqueven Empreendimentos Ltda.	4.968	18.397	1	23.366
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	4.175	18.479	11.153	33.807

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Resultado do exercício						
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Total
Em 31 de dezembro de 2006							
City Projects Empreendimentos Ltda.	59.844	(42.045)	(5.901)	(1.103)		848	11.643
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	16.107	(12.501)	(855)	30		(494)	2.287
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.185	(3.456)	(1.378)	8		(158)	201
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.			(571)	1.561	7.639	(322)	8.307
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	580	(336)	(26)	16	9	1	244
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(131)				(131)
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(126)				(126)
Parqueven Empreendimentos Ltda.			(722)	(56)	1		(777)
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	30.989	(17.182)	(1.410)	(138)		2.779	15.038
Em 31 de dezembro de 2005							
City Projects Empreendimentos Ltda.	44.852	(31.846)	(5.260)	(1.792)	4	(3.181)	2.777
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	8.808	(6.606)	(1.490)	(18)		(246)	448
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	3.236		(148)	(24)		(344)	2.720
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.			(90)	(10)			(100)
Parqueven Empreendimentos Ltda.					1		1
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	31.299	(19.264)	(1.348)	(1.291)		(3.924)	5.472

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(f) Adiantamentos para futuro aumento de capital foram efetuados para as seguintes sociedades:

	Ativo			
	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	467	435	234	
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.261			
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.621			
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.312			
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	869			
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.122			
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.444			
Mozodiel do Campo Ltda.	413			
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.415			
Parqueven Empreendimentos Ltda.	5.062		2.531	
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.704			
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	256			
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4			
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5			
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.787			
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20			
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	500			
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22			
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	570			
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	529			
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	936			
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.201			
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	451		226	
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	432		216	
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.309			
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.830			
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.847			
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	5.269			
	81.658	435	3.207	

O saldo consolidado de adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital são decorrentes da consolidação proporcional nas referidas investidas.

	Passivo
	Consolidado
	2006
Quality Building	
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	3.043
Empreendimento The Gift (Parqueven)	1.453
	4.496
Construtora e Incorporadora Campos	
Empreendimento Tendence (Nova Suiça)	228
Empreendimento Le Parc (Jardim Goiás)	235
	463
	4.959

Os saldos consolidados de adiantamentos recebidos para futuro aumento de capital referem-se a aportes ainda não capitalizados realizados por parceiros nos empreendimentos, sem prazos definidos para tais capitalizações.

7 Imobilizado

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depreciação
	2006	2005	2006	2005	- %
Máquinas e equipamentos (custo)	49		50		10
Depreciação acumulada	(2)		(2)		
Móveis e utensílios (custo)	592	199	592	200	10
Depreciação acumulada	(112)	(81)	(112)	(81)	
Computadores (custo)	481	166	488	173	20
Depreciação acumulada	(112)	(50)	(114)	(50)	
Instalações (custo)	680	105	680	105	10
Depreciação acumulada	(70)	(35)	(70)	(35)	
Veículos (custo)	83	96	83	96	20
Depreciação acumulada	(51)	(70)	(51)	(70)	
Software (custo)	2.896	31	2.896	31	20
Depreciação acumulada	(28)	(3)	(28)	(3)	
Benfeitorias em imóveis	102		102		
Depreciação acumulada	(10)		(10)		
Imobilizado em andamento		267		267	
Demais (custo)	33		51		
Depreciação acumulada	(32)		(32)		
	4.499	625	4.523	633	

8 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Em moeda nacional				
Capital de giro	75.637	4.181	75.637	4.181
Capital de giro garantidos por recebíveis		907		907
Crédito imobiliário			14.021	14.242
	75.637	5.088	89.658	19.330
Em moeda estrangeira				
Capital de giro		5.177		5.177
Empréstimo ponte				7.916
	75.637	10.265	89.658	32.423
Passivo circulante	(75.176)	(9.754)	(79.698)	(25.469)
Exigível a longo prazo	461	511	9.960	6.954

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

(a) Linhas de crédito para capital de giro em moeda nacional estão sujeitas, substancialmente, a:

(i) 110% da variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI; ou

(ii) variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescida de 0,20% (2006) e 0,35% (2005) ao mês.

Essas linhas são garantidas por avais dos acionistas.

(b) Capital de giro garantidos por recebíveis estão sujeitos à variação do CDI acrescido de juros de 4,03% ao ano.

(c) O empréstimo para capital de giro em moeda estrangeira, no montante total equivalente a US$ 2.000 mil, estava sujeito a juros de 5,0% ao ano, acrescidos de variação cambial, tendo sido liquidado em 2006.

(d) O empréstimo ponte, equivalente a US$ 3.381 mil e não sujeito a juros, foi utilizado para aumento de capital na sociedade controlada Tricity Empreendimento e Participações Ltda., conforme mencionado na Nota 6(d).

Os montantes a longo prazo em 31 de dezembro de 2006 têm vencimento previsto, substancialmente, para o ano de 2008.

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

9 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Sociedades controladas								
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.387	162					129	
Parqueven Empreendimentos Ltda.		1.173				586		
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	372	1.186			186	594		
City Projects Empreendimentos Ltda.	353		1.180	1.632	353	2	761	815
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.				500				375
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.							63	
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.			1.858	2.262	379		929	
Westeven Empreendimento e Participações Ltda.			1.000					
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.993							
	8.105	2.521	4.038	4.394	918	1.182	1.882	1.190
Demais partes relacionadas								
ABC T&K Participações S.A.	7			16.587	7			16.587
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	20			3.815	20			3.815
Fundo de Investimento Pactual			48				48	
Abraão Muszkat	196				196			
Carlos Eduardo Terepins	69				69			
Baucis Participações Ltda.				3.732				3.732
	292		48	24.134	292		48	24.134
	8.397	2.521	4.086	28.528	1.210	1.182	1.930	25.324

Os saldos mantidos com sociedades controladas, exceto com a Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda., City Projects Empreendimentos Ltda. e Tricity Empreendimento e Participações Ltda., não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os saldos mantidos com a Campo Belíssimo, City Projects e com a Tricity estão sujeitos a juros equivalentes a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. O vencimento do saldo com a Campo Belíssimo está previsto para junho de 2007 e os saldos com a City e com a Tricity para maio de 2007.

Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas, decorrem do processo de consolidação proporcional das demonstrações financeiras.

Os saldos mantidos com a ABC T&K Participações S.A. e com a sua controlada ABC Construtora e Incorporadora Ltda. não estavam sujeitos a encargos financeiros e foram liquidados em 2006.

Os saldos mantidos com a Baucis Participações Ltda. estava sujeitos a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, acrescido de juros de 3% ao ano, tendo sido liquidado em 2006.

(b) Operações

Em 2006, a sociedade controladora adquiriu unidades prontas para comercialização da sociedade City Projects Empreendimentos Ltda., pelo montante de R$ 1.807 (2005 - R$ 2.004, além de unidades adquiridas da sociedade Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo montante de R$ 520).

Demais operações com partes relacionadas estão mencionadas nas Notas 6(d) e 15.

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

10 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Em empreendimentos				
Campo Belíssimo			422	
Duo Alto de Pinheiros	3.003	492	3.003	492
Granja Julieta			(631)	1.359
Mercure Trianon	(145)	(461)	(145)	(461)
Horizons	(163)	(153)	(162)	(153)
The View	(406)	(240)	794	(240)
Particolare	(161)		(162)	
Demais	(210)	(54)	(172)	(56)
	1.918	(416)	2.947	941
Demais parceiros				
Quality Building				(586)
Hedging Griffo				(595)
Seisa Mester Empreendimentos Imobiliários Ltda.			455	195
MDR Empreendimento Imobiliário Ltda.				(195)
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.				(123)
			455	(1.304)
	1.918	(416)	3.402	(363)
Saldo apresentado no ativo	2.707	506	4.817	2.058
Saldo apresentado no passivo	(789)	(922)	(1.415)	(2.421)
	1.918	(416)	3.402	(363)

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

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de 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.

11 Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	356	493	661	3.990
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				
Receita apropriada	(1.137)		(13.889)	(12.354)
Parcelas recebidas	1.820		21.297	17.197
	683		7.408	4.843
	1.039	493	8.069	8.833

12 Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**
Passivo circulante	8.068	3.621	68.668	6.675
Exigível a longo prazo	4.673	1.827	67.430	22.282
	12.741	5.448	136.098	28.957

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os montantes a longo prazo, têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
2007		1.511		6.257
2008	4.673	316	28.949	10.769
2009			16.147	2.628
2010			22.334	2.628
	4.673	1.827	67.430	22.282

As contas a pagar estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M.

13 Tributos a pagar a longo prazo

Estão representados por tributos incidentes (PIS e COFINS) sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa.

14 Imposto de renda e contribuição social

(a) Diferido

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A Companhia e suas sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido, como a seguir indicadas:

		Controladora		Consolidado	
		2006	2005	2006	2005
(i)	Créditos a compensar - lucro real				
	Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	11.227	2.308	11.505	4.433
	Ágio a amortizar	27.186			
	Despesas não dedutíveis temporariamente	336	330	336	829
	Demais		1.856		3.589
(ii)	Obrigações a tributar - lucro real				
	Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	1.071	1.118	3.587	20.579
	Variação cambial		1.150		1.150
(iii)	Obrigações a tributar - lucro presumido				
	Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência			105.461	6.623

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Em decorrência dos créditos e obrigações tributários como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
No realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	364	771	459	913
Despesas não dedutíveis temporariamente				280
Demais				208
	364	771	459	1.401
No exigível a longo prazo				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	364	380	1.220	6.997
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			3.248	204
Variação cambial a tributar		391		391
	364	771	4.468	7.592
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social			(4.009)	(6.191)
(Encargo) crédito do exercício		528	2.182	(3.748)

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável, assim como sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de incorporação, como mencionada na Nota 15.

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

(b) Do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social pode ser assim resumido:

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Regime de apuração				
Lucro real				
Imposto de renda		388	(821)	(2.614)
Contribuição social		140	(295)	(941)
		528	(1.116)	(3.555)
Lucro presumido				
Imposto de renda			(901)	(398)
Contribuição social			(325)	(215)
			(1.226)	(613)
(Encargo) crédito no resultado		528	(2.342)	(4.168)

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2(e).

15 Patrimônio líquido

O capital social em 31 de dezembro de 2006 está representado por 46.004.412 ações ordinárias nominativas, de valor nominal de R$ 1,00 cada (31 de dezembro de 2005 - 12.128.128 quotas, no valor nominal de R$ 1,00 cada.

Em Assembléia Geral dos sócios ocorrida em 3 de março de 2006, foi deliberada a transformação da controladora para sociedade por ações, passando a adotar a denominação de "EVEN Construtora e Incorporadora S.A." e o capital a ser representado por 12.128.128 ações ordinárias nominativas, de valor nominal equivalente a R$ 1,00. O Estatuto Social aprovado na referida Assembléia prevê que do lucro anual, após a compensação dos prejuízos e constituição da reserva legal, 5% serão destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

Adicionalmente, ainda em março de 2006, ocorreram os seguintes aumentos de capital:

. Em 9 de março, o capital social foi aumentado em R$ 15.589, em dinheiro, com a conseqüente emissão de 15.589.530 ações no valor nominal de R$ 1,00.

11.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

. Em 17 de março, o capital social foi aumentado em R$ 18.287, em dinheiro, com a conseqüente emissão de 18.286.754 ações, as quais foram emitidas pelo preço de R$ 3,9345 por ação, tendo resultado em uma reserva de ágio no montante de R$ 53.662, também em dinheiro, a qual foi capitalizada em 1o. de dezembro de 2006.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2006, foi aprovada a incorporação da sociedade Donneville Participações Ltda, que passou a ser acionista da Companhia em 17 de março de 2006. O acervo líquido patrimonial incorporado, avaliado a valor contábil por empresa especializada, com data base em 30 de setembro de 2006, está representado pela participação que a incorporada mantinha no capital social da Companhia e do correspondente ágio, fundamentado com base na expectativa de lucratividade futura, no montante de R$ 27.186, líquido da provisão constituída em igual montante, não produzindo efeitos no acervo líquido patrimonial; a referida provisão foi constituída pela incorporada em virtude da inexistência de expectativa da geração de lucros tributáveis futuros por esta e pela incorporadora para absorver o benefício fiscal da amortização do referido ágio.

O acordo de acionistas, prevê que, na eventualidade do referido ágio gerar benefício fiscal na Companhia, esta compromete-se em, no momento em que esse benefício for realizado, compensar o referido acionista em 80% do valor do benefício, cabendo 20% aos demais sócios.

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2006 é assim demonstrado:

	Controladora
Lucro líquido do exercício	23.434
Constituição da reserva legal	(1.172)
Base de cálculo	22.262
Dividendo mínimo estatutário - %	5
Dividendo mínimo obrigatório	1.113
Dividendo suplementar	4.453
Dividendo proposto pela administração	5.566

Conforme mencionado na Nota 4, o custo total orçado a incorrer dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2006 totaliza R$ 347.069, dos quais R$ 168.666

correspondem a unidades já comercializadas. Por esse motivo, a distribuição de dividendos ficou restrita a 25% do lucro líquido ajustado, sendo seu saldo remanescente transferido para reserva de retenção de lucros, para fazer face aos referidos compromissos assumidos.

16 Contingências

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R$ 220, relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, há expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos, correspondente ao montante de R$ 8. A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicada na Nota 4, totaliza R$ 577, sendo considerada suficiente para cobrir eventuais perdas com contas a receber.

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como pólo passivo, de forma direta ou indireta; em:

. Reclamações trabalhistas, no montante total de R$ 908, das quais a administração da Companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como perda provável - R$ 318, perda possível - R$ 411 e perda remota - R$ 179, nas contestações apresentadas pela Companhia.

. Execuções fiscais, no montante total de R$ 86, das quais a administração da Companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como perda possível - R$ 53 e perda remota - R$ 33, nas contestações apresentadas pela Companhia, não havendo ações com expectativa de perda provável.

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R$ 327, classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo exigível a longo prazo.

17 Benefícios a empregados

A Companhia e suas sociedades controladas não mantém planos de previdência privada ou qualquer outro plano de benefícios de aposentadoria para seus empregados.

18 Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a

reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições.

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

É avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência. As demonstrações financeiras contemplam provisão no montante de R$ 577, para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos.

(ii) Risco de moeda

Como indicado na Nota 8, os empréstimos em moeda estrangeira existentes em 31 de dezembro de 2005, que totalizavam o equivalente a US$ 5.381 mil, foram liquidados durante 2006, eliminando esse risco de moeda.

(iii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 8. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 4, incidem juros de 12% ao ano, apropriado "pro-rata temporis". Adicionalmente, como mencionado nas Notas 9 e 10, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Disponibilidades e aplicações financeiras

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 3). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos e financiamentos

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 8. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

19 Seguros

A controladora e suas controladas mantêm seguros, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

(a) Risco de engenharia: (i) básica - R$ 456.100, (ii) outras - R$ 51.621.

(i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(ii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.

(b) Riscos diversos - R$ 620.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO DFP	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	2
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	3
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	4
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	6
04	01	DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS	7
05	01	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2006 A 31/12/2006	8
05	02	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2005 A 31/12/2005	9
05	03	DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2004 A 31/12/2004	10
06	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	11
06	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	12
07	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	14
08	01	DEMONSTRAÇÃO DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS CONSOLIDADAS	15
09	01	PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES - SEM RESSALVA	16
10	01	RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO	17
11	01	NOTAS EXPLICATIVAS	21/50

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIAÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
020524	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43470988000165

4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL
EVEN

5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR
EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

6 - NIRE
35.300.329.520

7 - SITE
http://www.even.com.br/

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO	2 - BAIRRO OU DISTRITO
Rua Funchal, 418 29o andar	Vila Olímpia

3 - CEP	4 - MUNICÍPIO	5 - UF
04551-060	São Paulo	SP

6 - DDD	7 - TELEFONE	8 - TELEFONE	9 - TELEFONE	10 - TELEX
11	3377-3777	-	-	

11 - DDD	12 - FAX	13 - FAX	14 - FAX
11	3377-3780	-	-

15 - E-MAIL
ri@even.com.br

01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS

ATENDIMENTO NA EMPRESA

1 - NOME
Eduardo Cytrynowicz

2 - CARGO
Superintendente de Rel. com Investidores

3 - ENDEREÇO COMPLETO	4 - BAIRRO OU DISTRITO
Rua Funchal, 418 29o andar	Vila Olímpia

5 - CEP	6 - MUNICÍPIO	7 - UF
04551-060	São Paulo	SP

8 - DDD	9 - TELEFONE	10 - TELEFONE	11 - TELEFONE	12 - TELEX
11	3377-3777	-	-	

13 - DDD	14 - FAX	15 - FAX	16 - FAX
11	3377-3780	-	-

17 - E-MAIL
ri@even.com.br

AGENTE EMISSOR / INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA

18 - NOME

19 - CONTATO

20 - ENDEREÇO COMPLETO	21 - BAIRRO OU DISTRITO

22 - CEP	23 - MUNICÍPIO	24 - UF
-		

25 - DDD	26 - TELEFONE	27 - TELEFONE	28 - TELEFONE	29 - TELEX
	-	-	-	

30 - DDD	31 - FAX	32 - FAX	33 - FAX
	-	-	-

34 - E-MAIL

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

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 Hélio Baptista Novaes				
2 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Funchal, 418 29o andar			3 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Olímpia	
4 - CEP 04551-060	5 - MUNICÍPIO São Paulo			6 - UF SP
7 - DDD 11	8 - TELEFONE 3377-3777	9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -	11 - TELEX
12 - DDD 11	13 - FAX 3377-3780	14 - FAX -	15 - FAX -	
16 - E-MAIL ri@even.com.br				
17 - DIRETOR BRASILEIRO SIM	18 - CPF 771.861.508-10	19 - PASSAPORTE		

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 01/01/2005	2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 31/12/2005
3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 01/01/2006	4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 31/12/2006
5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes	6 - CÓDIGO CVM 00287-9
7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Julio Cesar dos Santos	8 - CPF DO RESP. TÉCNICO 591.515.108-63

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO

BVBAAL	BVMESB	BVPR	BVRJ	BVST
BVES	BVPP	BVRG	BOVESPA	

2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO
Balcão Organizado

3 - TIPO DE SITUAÇÃO
Operacional

4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE
1110 - Construção Civil, Mat. Constr. e Decoração

5 - ATIVIDADE PRINCIPAL	6 - AÇÕES PREF. COM CLASSES
Incorporação e Construção	NÃO

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO
Privada Nacional

2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA.

X	Ações		Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
X	Debêntures Conversíveis em Ações		Notas Promissórias (NP)
	Ações Resgatáveis		BDR
	Partes Beneficiárias		Outros
	Debêntures Simples		DESCRIÇÃO
	Bônus de Subscrição		
	Certificado de Investimento Coletivo (CIC)		

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs.	2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs.
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs.	4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	Diário de São Paulo	SP

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA	2 - ASSINATURA
02/03/2007	

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

02.01.01 - COMPOSIÇÃO ATUAL DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO E DIRETORIA

1 - ITEM	2 - NOME DO ADMINISTRADOR	3 - CPF	4 - DATA DA ELEIÇÃO	5 - PRAZO DO MANDATO	6 - CÓDIGO TIPO DO ADMINISTRADOR *	7 - ELEITO P/ CONTROLADOR	8 - CARGO /FUNÇÃO	9 - FUNÇÃO
01	Carlos Eduardo Terepins	771.861.508-10	16/02/2007	2 anos	3	SIM	30	Presidente do C.A. e Diretor Presidente
02	Abrão Muszkat	030.899.598-87	16/02/2007	2 anos	3	SIM	39	Conselheiro e Dir. Ass. Corporativos
03	Luís Terepins	913.274.318-15	16/02/2007	2 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
04	Rubens Antônio Tiburski	321.282.239-20	16/02/2007	2 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
05	Claudio Kier Citrin	364.228.000-53	16/02/2007	2 anos	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
06	Paolo Enrico Maria Zaghen	112.551.538-49	16/02/2007	2 anos	2	NÃO	22	Conselho de Administração (Efetivo)
07	Silvio Luiz Gava	114.403.478-75	16/02/2007	2 anos	1		19	Diretor Técnico
08	João Eduardo de Azevedo Silva	213.955.338-14	16/02/2007	2 anos	1		19	Diretor de Incorporação
09	Lidia Goldenstein	007.551.608-00	16/02/2007	2 anos	2	NÃO	22	Conselho de Administração (Efetivo)
10	Hélio Baptista Novaes	481.530.286-34	16/02/2007	2 anos	1		19	Dir. Financeiro, Adm. e de Rel. com Inv.

* CÓDIGO: 1 - PERTENCE APENAS À DIRETORIA;
2 - PERTENCE APENAS AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO;
3 - PERTENCE À DIRETORIA E AO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS **Data-Base - 31/12/2005**

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

03.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

1 - EVENTO BASE	2 - DATA DO EVENTO	3 - PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS	4 - INVESTIDORES INSTITUCIONAIS	5 - ACORDO DE ACIONISTAS	6 - AÇÕES PREFER. COM DIREITO A VOTO
AGE	07/03/2006	0	0	SIM	NÃO

7 - AÇÕES PREFERENCIAIS COM DIREITO A VOTO	8 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS
	17/03/2006

AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

9 - EXISTEM AÇÕES EM CIRCULAÇÃO	ORDINÁRIAS		PREFERENCIAIS		TOTAL	
	10 - QUANTIDADE (Unidade)	11 - PERCENTUAL	12 - QUANTIDADE (Unidade)	13 - PERCENTUAL	14 - QUANTIDADE (Unidade)	15 - PERCENTUAL
NÃO	0	0,00	0	0,00	0	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 - 31/12/2005

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

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
001	Kary Empreendimentos e Participações SA	69.276.269-0001/00	Brasileira	SP
002	Genoa Fundo de Investimento em Part.	08.642.526-0001/87	Brasileira	SP
003	Carlos Eduardo Terepins	771.861.508-10	Brasileira	SP
004	Luís Terepins	913.274.318-15	Brasileira	SP
005	Rubens Antônio Tiburski	321.282.239-20	Brasileira	SP
006	Cláudio Kier Citrin	364.228.000-53	Brasileira	SP
007	Abrão Muszkat	030.899.598-87	Brasileira	SP
008	Paolo Enrico Maria Zaghen	112.551.538-49	Brasileiro	SP
009	Lídia Goldenstein	007.551.608-00	Brasileira	SP

1 - ITEM	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
001	15.150.353	16,47	0	0,00	15.150.353	16,47	23/09/2005	SIM	SIM
002	37.953.637	41,25	0	0,00	37.953.637	41,25		SIM	NÃO
003	21.428.979	23,29	0	0,00	21.428.979	23,29		SIM	SIM
004	12.281.442	13,35	0	0,00	12.281.442	13,35		SIM	SIM
005	1	0,00	0	0,00	1	0,00		NÃO	NÃO
006	1	0,00	0	0,00	1	0,00		NÃO	NÃO
007	2.597.205	2,82	0	0,00	2.597.205	2,82		SIM	NÃO
008	1	0,00	0	0,00	1	0,00		NÃO	NÃO
009	1	0,00	0	0,00	1	0,00		NÃO	NÃO

1 - ITEM	15/1 - CLASSE	15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	15/3 - % PREFERENCIAIS

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

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
010	David Cytrynowicz	245.130.088-49	Alemã	SP
997	AÇÕES EM TESOURARIA			
998	OUTROS			
999	TOTAL			

1 - ITEM	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
010	2.597.204	2,82	0	0,00	2.597.204	2,82		SIM	NÃO
997	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
998	0	0,00	0	0,00	0	0,00			
999	92.008.824	100,00	0	0,00	92.008.824	100,00			

1 - ITEM	15/1 - CLASSE	15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	15/3 - % PREFERENCIAIS

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINARIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL
001	Kary Empreendimentos e Participações SA	23/09/2005

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF
001001	Abrão Muszkat	030.899.598-87	Brasileira	SP
001002	David Cytrynowicz	245.130.088-49	Alemã	SP
001999	TOTAL			

6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.
647.488	50,00	0	0,00	647.488	50,00	
647.488	50,00	0	0,00	647.488	50,00	
1.294.976	100,00	0	0,00	1.294.976	100,00	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

04.01 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1 - Data da Última Alteração: 07/03/2006

2- ITEM	3 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	4 - NOMINATIVA OU ESCRITURAL	5 - VALOR NOMINAL (Reais)	6 - QTD. DE AÇÕES (Unidades)	7 - SUBSCRITO (Reais Mil)	8 - INTEGRALIZADO (Reais Mil)
01	ORDINÁRIAS	NOMINATIVA		92.008.824	99.666.740	99.666.740
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			92.008.824	99.666.740	99.666.740

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

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	01/12/2006	46.004.412	53.662.328	Reserva de Capital	0	0,0000000000

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

04.03 - BONIFICAÇÃO / DESDOBRAMENTO OU GRUPAMENTO DE AÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- ITEM	2 - DATA APROVAÇÃO	3 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO ANTES DA APROVAÇÃO (Reais)	4 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO DEPOIS DA APROVAÇÃO (Reais)	5 - QUANTIDADE DE AÇÕES ANTES DA APROVAÇÃO (Unidades)	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES DEPOIS DA APROVAÇÃO (Unidades)
01	07/07/2007			46.004.412	92.008.824

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

04.04 - CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO

1 - QUANTIDADE (Unidades)	2 - VALOR (Reais Mil)	3 - DATA DA AUTORIZAÇÃO
0	750.000	07/03/2007

04.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL AUTORIZADO

1- ITEM	2 - ESPÉCIE	3 - CLASSE	4 - QUANTIDADE DE AÇÕES AUTORIZADAS À EMISSÃO (Unidades)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS Data-Base - 31/12/2005

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

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
01	ORDINÁRIA		100,00	NÃO		PLENO	100,00		

10 - PRÊMIO	11 - TIPO DE DIVIDENDO	12 - % DIVIDENDO	13 - R$/AÇÃO	14 - CUMULATIVO	15 - PRIORITÁRIO	16 - CALCULADO SOBRE
		0,00	0,00000			

06.04 - MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIA/DIVIDENDO OBRIGATÓRIO

1 - DATA DA ÚLTIMA MODIFICAÇÃO DO ESTATUTO	2 - DIVIDENDO OBRIGATÓRIO (% DO LUCRO)
16/02/2007	25,00

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

07.01 - REMUNERAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO

1 - PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES NO LUCRO	2 - VALOR DA REMUNERAÇÃO GLOBAL DOS ADMINISTRADORES (Reais Mil)	3 - PERIODICIDADE
SIM	3.600	MENSAL

07.02 - PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - DATA FINAL DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2006

2 - DATA FINAL DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2005

3 - DATA FINAL DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2004

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 - 31/12/2005**

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02052-4	EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.	43.470.988/0001-65

07.03 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

1- ITEM	2 - RAZÃO SOCIAL DA CONTROLADA/COLIGADA	3 - CNPJ	4 - CLASSIFICAÇÃO	5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
01	CAMPO BELÍSSIMO PART. IMOB. S.A.	07.727.022/0001-05	FECHADA CONTROLADA	70,46	12,50

7 - TIPO DE EMPRESA	8 - INÍCIO ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	9 - FINAL ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	10 - QTD. AÇÕES ÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Unidades)
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	01/01/2006	31/12/2006	4.866.007

11 - INÍCIO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL	12 - FINAL PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL	13 - QTD. AÇÕES PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Unidades)	14 - INÍCIO ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL	15 - FINAL DO ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL	16 - QTD. AÇÕES ANTEPENÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Unidades)
01/01/2005	31/12/2005	5.222.225			0

02	CITY PROJECTS EMPREENDIMENTOS LTDA.	04.885.850/0001-75	FECHADA CONTROLADA	50,00	17,94

7 - TIPO DE EMPRESA	8 - INÍCIO ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	9 - FINAL ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	10 - QTD. AÇÕES ÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Unidades)
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	01/01/2006	31/12/2006	1.516.216.981

11 - INÍCIO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL	12 - FINAL PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL	13 - QTD. AÇÕES PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Unidades)	14 - INÍCIO ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL	15 - FINAL DO ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL	16 - QTD. AÇÕES ANTEPENÚLTIMO EXERC. SOCIAL (Unidades)
01/01/2005	31/12/2005	3.032.433.962	01/01/2004	31/12/2004	30.323.072

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)