

Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da



Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações
 Companhia Aberta de Capital Autorizado
 CNPJ nº. 73.178.600/0001-18
 Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, conjunto 71
 CEP 04719-917, São Paulo, SP
43.000.000 Ações Ordinárias
Valor da Distribuição: R\$991.150.000,00
Código ISIN: BRCYREACNOR 7
Código de Negociação na BM&FBOVESPA: CYRE3

Preço por Ação: R\$[*]

O Preço por Ação será calculado tendo como parâmetro a cotação de fechamento das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA na data de fixação do Preço por Ação e as indicações de interesse em função da demanda por Ações Ordinárias. A cotação de fechamento das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA em 30 de setembro de 2009 foi de R\$23,05 por ação ordinária.

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia") está realizando uma distribuição pública primária de 43.000.000 ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia ("Ações Ordinárias"), com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, I, da Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores ("Lei das Sociedades por Ações"), dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, nos termos do disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº. 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), com a Instrução CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008 ("Instrução CVM 471"), com o Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas ("Código ANBID para Atividades Conveniadas") e com o Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBID para Ofertas Públicas") e quando em conjunto com o Código ANBID para Atividades Conveniadas, simplesmente "Códigos ANBID" sob a coordenação do Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Coordenador Líder" ou "Credit Suisse"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), do Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), do Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e, em conjunto com o Coordenador Líder, com Bradesco BBI, com Goldman Sachs e com Itaú BBA, "Coordenadores" a ser realizada no Brasil e no exterior ("Oferta").

A Oferta compreenderá a distribuição pública primária de Ações Ordinárias no Brasil em mercado de balcão não-organizado, a ser realizada pelos Coordenadores, determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Oferta ("Coordenadores Contratados" e "Participantes Especiais") e por determinadas corretoras e/ou outras instituições integrantes do sistema de distribuição autorizadas a operar na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), convidadas a participar da Oferta para efetuar exclusivamente esforços de colocação das Ações Ordinárias junto a investidores não-institucionais ("Corretoras"), observado o disposto nas Instruções CVM 400 e 471, nos Códigos ANBID e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA, incluindo esforços de colocação no exterior de Ações Ordinárias, a serem realizados pelo Credit Suisse Securities (USA) LLC, Bradesco Securities Inc., Goldman, Sachs & Co., Itaú USA Securities, Inc. e Santander Investment Securities Inc. ("Agentes de Colocação Internacional") e determinadas instituições financeiras a serem contratadas, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, definidos em conformidade com a Regra 144A do *Securities Act* de 1933, dos Estados Unidos da América, conforme alterado ("Regra 144A" e "*Securities Act*", respectivamente), nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act*, e junto a investidores institucionais e não-institucionais, fora dos Estados Unidos da América e do Brasil, nos termos do Regulamento S do *Securities Act* ("Regulamento S") (em conjunto, "Investidores Estrangeiros"), que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pela CVM e pelo Banco Central do Brasil.

O preço de subscrição por Ação Ordinária ("Preço por Ação") será fixado após a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, a ser realizado no Brasil, pelos Coordenadores, em conformidade com os artigos 23, parágrafo 1º e 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"), em consonância com o disposto no artigo 170, § 1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, tendo como parâmetro (a) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA em 30 de setembro de 2009 foi de R\$23,05 por ação. Para informações sobre as cotações mínima, média e máxima das Ações Ordinárias na BM&FBOVESPA, veja a seção "Informações Sobre o Mercado – Preço de Mercado das Nossas Ações" na página 231 deste Prospecto Preliminar.

	Preço ⁽¹⁾	Comissões ⁽²⁾	Recursos Líquidos ⁽³⁾
Por Ação Ordinária.....	R\$23,05	R\$0,98	R\$22,07
Total⁽⁴⁾.....	R\$991.150.000,00	R\$42.123.875,00	R\$948.026.125,00

⁽¹⁾ Calculado com base na cotação de fechamento das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA em 30 de setembro de 2009, que foi de R\$23,05 por ação.

⁽²⁾ Sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar e as Ações Adicionais.

⁽³⁾ Sem considerar a dedução das despesas da Oferta.

⁽⁴⁾ Considera toda a comissão de incentivo que consta na página 39 do prospecto.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações Ordinárias objeto da Oferta poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 6.450.000 Ações Ordinárias a serem emitidas pela Companhia, equivalentes a até 15% das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas na Oferta, excluídas as Ações Adicionais (conforme definido abaixo) ("Ações Suplementares"), as quais poderão ser objeto de distribuição para atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, conforme a opção a ser concedida pela Companhia ao Coordenador Líder, nas mesmas condições e preço das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas ("Opção de Ações Suplementares"). O Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia ("Contrato de Distribuição") e no prazo de 30 (trinta) dias contados do primeiro dia útil, inclusive, seguinte à data de publicação do anúncio de início da distribuição pública primária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia ("Anúncio de Início"), de exercer a Opção de Ações Suplementares, após notificação aos demais Coordenadores, desde que a decisão de sobre alocação das ações no momento da precificação da Oferta tenha sido tomada em comum acordo pelos Coordenadores.

Sem prejuízo do exercício da Opção de Ações Suplementares, a quantidade total de Ações Ordinárias objeto da Oferta poderá, a critério da Companhia e nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, com a concordância dos Coordenadores, ser aumentada em até 8.600.000 Ações Ordinárias a serem emitidas pela Companhia, dentro do limite de seu capital autorizado, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 11, parágrafo primeiro, de seu Estatuto Social ("Ações Adicionais"), equivalentes a até 20% a quantidade total de Ações Ordinárias inicialmente ofertadas ("Lote Adicional").

A realização da Oferta foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 21 de setembro de 2009, conforme ata publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Folha de S. Paulo, em edição do dia 2 de outubro de 2009. O Preço por Ação Ordinária, a determinação da quantidade de Ações Ordinárias emitidas e o aumento do capital da Companhia, dentro do limite de seu capital autorizado, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 11, parágrafo primeiro, de seu Estatuto Social, serão aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião a ser realizada antes da concessão do registro da Oferta pela CVM.

Não foi e nem será realizado qualquer registro da Oferta ou das Ações Ordinárias na *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), nem em qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto o Brasil.

Registro da presente Oferta na CVM: CVM/SER/REM/2009/[*], em [*] de [*] de 2009.

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

Este Prospecto Preliminar não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de compra das Ações Ordinárias. Ao decidir adquirir as Ações Ordinárias, 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 Ordinárias.

Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", a partir da página 77 deste Prospecto Preliminar, para uma descrição de certos fatores de risco que devem ser considerados em relação à subscrição das Ações Ordinárias.



"A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBID, 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). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBID, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos."

COORDENADORES

Coordenador Global, Coordenador Líder e Agente Estabilizador



Coordenadores Contratados



Participantes Especiais



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES	3
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	12
APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES	14
Introdução	14
Apresentação das Informações Financeiras	14
Estimativas de Mercado	16
Arredondamentos	16
Outras Informações	16
SUMÁRIO DA COMPANHIA	17
Visão Geral	17
Nossos Pontos Fortes	18
Nossa Estratégia	19
Histórico	20
Eventos Recentes	21
Estrutura das Sociedades do Grupo	22
SUMÁRIO DA OFERTA	23
RESUMO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS	29
Introdução	29
Apresentação das Informações Financeiras	29
Demonstrações do Resultado, Balanços Patrimoniais e demais Informações Relevantes	31
INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA	35
Composição do Capital Social da Companhia	35
Ações em Circulação	36
Descrição da Oferta	36
Quantidade, Valor, Classe e Espécie dos Valores Mobiliários	37
Direitos, Vantagens e Restrições das Ações Ordinárias	37
Cotação e Admissão à Negociação de Ações Ordinárias na BM&FBOVESPA	38
Preço por Ação	38
Quantidade de Ações Ofertadas	38
Custos de Distribuição	38
Aprovações Societárias	39
Público Alvo da Oferta	39
Cronograma da Oferta	40
Procedimentos da Oferta	41
Oferta de Varejo	41
Oferta Institucional	43
Violações de Normas de Conduta	45
Contrato de Distribuição	45
Restrições à Negociação das Ações Ordinárias (<i>Lock-up</i>)	46
Informações Detalhadas Sobre A Garantia Firme de Liquidação	46
Estabilização do Preço de Ações Ordinárias	47
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação	47
Suspensão e Cancelamento	48
Relacionamento entre a Companhia, os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais	48
Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder	48
Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI	48
Relacionamento entre a Companhia e a Goldman Sachs	49
Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA	49
Relacionamento entre a Companhia e o Santander	50
Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores Contratados	52
Relacionamento entre a Companhia e o BB BI	52
Relacionamento entre a Companhia e o HSBC Corretora	53

Relacionamento entre a Companhia e o Banco Safra.....	54
Relacionamento entre a Companhia e os Participantes Especiais	55
Relacionamento entre a Companhia e o Banco Fator.....	55
Relacionamento entre a Companhia e o Banco Modal.....	55
Informações Adicionais	56
Coordenadores da Oferta	56
Coordenadores Contratados	57
OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA.....	59
APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES, DOS COORDENADORES CONTRATADOS E	
DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS.....	61
Credit Suisse.....	61
Bradesco BBI.....	62
Goldman Sachs.....	63
Itaú BBA.....	63
Banco Santander	65
BB BI.....	65
HSBC.....	66
Banco Safra	67
Banco Fator	68
Banco Modal.....	69
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA	70
IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES.....	71
DECLARAÇÃO DA COMPANHIA E DO COORDENADOR LÍDER	74
FATORES DE RISCO	77
Riscos Relativos à Nossa Companhia e ao Setor Imobiliário	77
Riscos Relativos ao Brasil	82
Riscos Relativos às Nossas Ações e à Oferta	84
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	87
2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA	
<hr/>	
CAPITALIZAÇÃO.....	91
DILUIÇÃO.....	92
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS.....	95
DISCUSSÃO E ANÁLISE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA	
E O RESULTADO OPERACIONAL.....	102
Nosso Negócio	102
Principais Práticas Contábeis e Estimativas	103
Cenário Macro-Econômico Brasileiro	104
Receita Operacional Bruta.....	110
Custo das Vendas Realizadas.....	111
Despesas Operacionais.....	113
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido	113
EBITDA	114
Alteração na Lei das Sociedades por Ações	114
RESULTADOS.....	115
Semestre encerrado em 30 de junho de 2009 comparado ao semestre encerrado em	
30 de junho de 2008.....	115
Principais Alterações nas Contas Patrimoniais – 30 de junho de 2009 comparado com	
31 de dezembro de 2008	118
Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008 comparado ao exercício encerrado em	
31 de dezembro de 2007	119
Principais Alterações nas Contas Patrimoniais – 31 de dezembro de 2008 comparado com	
31 de dezembro de 2007	121
Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 comparado ao exercício encerrado em	
31 de dezembro de 2006	122

Principais Alterações nas Contas Patrimoniais – 31 de dezembro de 2007 comparado com 31 de dezembro de 2006	125
Liquidez e Recursos de Capital	127
Investimentos	128
Endividamento e Capacidade de Pagamento de Compromissos Financeiros.....	128
VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO	133
Introdução	133
Fatores Demográficos e Sócio-Culturais.....	133
Incorporação Imobiliária no Brasil	134
Política de Crédito Imobiliário Brasileira	135
Déficit habitacional	138
Descrição do programa	138
Regulamentação do Setor Imobiliário Brasileiro	140
Regulamentação relativa à Política de Crédito	141
Legislação Municipal	142
Principais Mercados Imobiliários no Brasil	143
NOSSAS ATIVIDADES.....	146
Nosso Negócio	146
Nossos Pontos Fortes	147
Nossa Estratégia.....	148
Histórico	149
Eventos Recentes.....	151
Estrutura das Sociedades do Grupo	152
Segmentos	153
Atividades	164
Controle de Risco	169
Mercados	170
Financiamento a Clientes	171
Principais Matérias-Primas e Fornecedores.....	172
Atendimento ao Cliente.....	173
Efeitos da Ação Governamental e Regulamentação.....	174
Concorrência	174
Parcerias	175
Área de Novos Negócios	183
Contratos Relevantes.....	185
Ativos	187
Questões Ambientais.....	188
Saúde e Segurança	188
Seguro	188
Políticas de Responsabilidade Social, Patrocínios e Incentivo Cultural.....	189
Propriedade Intelectual	189
Empregados	190
Contingências Judiciais e Administrativas.....	192
ADMINISTRAÇÃO.....	194
Conselho de Administração	194
Diretoria	195
Conselho Fiscal	197
Remuneração	197
Planos de Opção de Compra de Ações.....	199
Relação familiar entre nossos administradores e nossos acionistas controladores.....	201
Contratos celebrados entre a Companhia e nossos Administradores	201
Ações detidas direta ou indiretamente por nossos Administradores.....	201

PRINCIPAIS ACIONISTAS	203
OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS	204
Operações com subsidiárias	204
Operações com a CCP	205
DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL.....	207
Geral	207
Acordos de Acionistas	209
Assembleias Gerais	209
Conselho de Administração	213
Direito de Retirada e Resgate.....	213
Registro de Nossas Ações Ordinárias	215
Direito de Preferência.....	215
Negociação de Valores Mobiliários de Nossa Emissão pelos nossos Acionistas	
Controladores, Conselheiros, Diretores e pela nossa Companhia	215
Operações de Compra de Ações de Nossa Própria Emissão	216
Divulgação de Informações.....	216
Cancelamento do Registro de Companhia Aberta.....	219
Juízo Arbitral	220
Saída do Novo Mercado	220
DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS	222
Valores Disponíveis para Distribuição	222
Reservas	222
Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio	223
Política de Dividendos	225
INFORMAÇÕES SOBRE OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS	
E O MERCADO DE NEGOCIAÇÃO	227
Geral	227
Negociação na BM&FBOVESPA.....	229
Preço de Mercado das Nossas Ações.....	231
Regulamentação do Mercado Brasileiro de Valores Mobiliários	233
PRÁTICAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA.....	234
Conselho de Administração	235
Conselho Fiscal	235
Dispersão Acionária em Distribuição Pública	235
Percentual Mínimo de Ações em Circulação após Aumento de Capital	235
Alienação do Controle	236
Negociações de Valores Mobiliários e seus Derivados por acionistas Controladores	236
Cancelamento de Registro da Companhia	236
Saída do Novo Mercado	237
Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante	237
Cláusula Compromissória e Arbitragem	237
Informações Periódicas	238
Demonstrações de Fluxos de Caixa	238
Demonstrações contábeis Elaboradas de Acordo com Padrões Internacionais	238
Informações Trimestrais em Inglês ou elaborada de Acordo com os Padrões Internacionais	238
Requisitos Adicionais para as Informações Trimestrais – ITR	238
Requisitos Adicionais para as Informações Anuais – IAN.....	238
Reunião Pública com Analistas.....	239
Calendário Anual.....	239
Acordo de Acionistas	239
Programas de Opções de Aquisição de Ações	239
Contratos com o mesmo grupo	240
Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa.....	240

3. ANEXOS

Estatuto Social Consolidado	247
Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que aprovou a realização da Oferta	265
Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que aprovará o aumento do capital da Companhia e fixará o preço por Ação.....	271
Declaração da Companhia nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	275
Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	279
Informações Anuais relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 (apenas as informações não constantes neste prospecto)	283

4. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Companhia em 30 de junho de 2009 e 30 de junho de 2008 e respectivo relatório de revisão especial dos auditores independentes.....	313
Demonstrações contábeis Consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2008, 31 de dezembro de 2007, Demonstrações contábeis Consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2006 e respectivos pareceres dos auditores independentes	441

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

Definições

Considerações sobre Estimativas e Declarações Acerca do Futuro

Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações

Sumário da Companhia

Sumário da Oferta

Resumo das Informações Financeiras e Operacionais

Informações Relativas à Oferta

Operações Vinculadas à Oferta

Apresentação dos Coordenadores, dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais

Informações Cadastrais da Companhia

Identificação de Administradores, Consultores e Auditores

Declaração da Companhia e do Coordenador Líder

Fatores de Risco

Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

Ações	Ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames.
Ações Ordinárias	43.000.000 ações ordinárias a serem emitidas pela Companhia no contexto da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, exceto se expressamente ressalvado ou se requerido pelo contexto.
ADEMI	Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário.
Ações Adicionais	Quantidade de Ações Ordinárias equivalente a até 20% (vinte por cento) da quantidade de Ações Ordinárias inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares) que, conforme dispõe o artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, poderão ser acrescidas à Oferta, a critério da Companhia em comum acordo com os Coordenadores, nas mesmas condições e preço das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas.
Ações Suplementares	Lote suplementar de até 6.450.000 Ações, equivalentes a até 15% de Ações Ordinárias inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações Adicionais, as quais poderão ser objeto de distribuição para atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Global, conforme a opção para subscrição a ser concedida pela Companhia, ao Coordenador Líder da Oferta Brasileira, nas mesmas condições e preço das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas. O Coordenador Líder da Oferta Brasileira terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição (definido abaixo) e pelo prazo de 30 (trinta) dias contados do primeiro dia útil, inclusive, seguinte à data de publicação do Anúncio de Início (definido abaixo), de exercer a Opção de Ações Suplementares (definido abaixo), após notificação aos demais Coordenadores da Oferta Brasileira, desde que a decisão de sobrealocação das ações no momento da precificação da Oferta Global tenha sido tomada em comum acordo pelos Coordenadores da Oferta Brasileira.
Agentes de Colocação Internacional	Credit Suisse Securities (USA) LLC, Bradesco Securities, Inc., Goldman, Sachs & Co., Itaú USA Securities, Inc. e Santander Investment Securities Inc.
Agra Empreendimentos ou Agra	Agra Empreendimentos Imobiliários S.A., companhia constituída a partir da Parceria entre a Companhia e a Agra Incorporadora.
Agra Incorporadora	Agra Incorporadora S.A.
ANBID	Associação Nacional dos Bancos de Investimento.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de divulgação da Oferta, a ser publicado após a liquidação da Oferta ou, caso seja exercida a Opção de Lote Suplementar, após a liquidação do Lote Suplementar, elaborado nos termos do Anexo V da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de divulgação do início da Oferta, previsto para ser publicado em 28 de outubro de 2009 e elaborado nos termos do Anexo IV da Instrução CVM 400.
Aviso ao Mercado	Anúncio de divulgação da Oferta, previsto para ser publicado em 14 de outubro de 2009 e elaborado nos termos da Instrução CVM 400.

BACEN	Banco Central do Brasil.
Banco Fator	Banco Fator S.A.
Banco Modal	Banco Modal S.A.
Banco Safra	Banco Safra de Investimento S.A.
BB BI	BB Banco de Investimento S.A.
Bloomberg	Agência de notícias e informações que transmite notícias econômicas 24 horas por dia via TV por assinatura.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
Bradesco BBI	Banco Bradesco BBI S.A.
Brazil Realty	Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, antiga denominação social da Companhia.
Brazil Realty Empreendimentos	Brazil Realty Serviços e Empreendimentos Ltda., subsidiária da Companhia.
Brazil Realty Investimentos	Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda., subsidiária da Companhia.
Brazil Realty Locação	Brazil Realty Administração e Locação Ltda., subsidiária da Companhia.
BRC	BRC Serviços Ltda.
CCP	Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações.
CDI	Certificado de Depósito Interfinanceiro.
CEF	Caixa Econômica Federal.
CFC	Conselho Federal de Contabilidade.
Cisão Parcial	Cisão parcial dos ativos e passivos relacionados às operações que a Companhia desenvolvia no segmento da incorporação, locação e comercialização de lajes corporativas de alto padrão e alta tecnologia, bem como de administração de shopping centers, os quais foram transferidos à CCP.
CL	CL Empreendimentos Imobiliários S.A., companhia constituída a partir da Parceria entre a Companhia e a Redil, tendo a Construtora Líder Ltda. como interveniente.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
Código Civil	Código Civil Brasileiro, introduzido pela Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
Código ANBID	Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.
Código ANBID para Atividades Conveniadas	Código ANBID de Regulação e Melhores Práticas para Atividades Conveniadas.
COFINS	Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.

Companhia ou Cyrela Brazil Realty	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (atual denominação social da Brazil Realty).
Conselheiro Independente	Membro do Conselho de Administração que (i) não tem qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (ii) não é acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não é ou não foi, nos últimos três anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador (à exceção de pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa); (iii) não ter sido, nos últimos três anos, empregado ou diretor da Companhia, do acionista controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não foi fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não foi funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não foi cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; (vii) não recebeu outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição).
Constituição Federal	Constituição da República Federativa do Brasil.
Coordenadores	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., Banco Bradesco BBI S.A., Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A., Banco Itaú BBA S.A. e Banco Santander (Brasil) S.A.
Coordenador Líder	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Coordenadores Contratados	BB Banco de Investimento S.A., Banco Safra de Investimento S.A. e HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
COPOM	Comitê de Política Monetária.
Credit Suisse	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., o Coordenador Líder.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Cury Construtora	Cury Construtora e Incorporadora S.A., companhia constituída a partir da Parceria entre a Companhia e a Cury Empreendimentos.
Cury Empreendimentos	Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Cybra de Investimento Imobiliário	Cybra de Investimento Imobiliário Ltda., subsidiária da Companhia.
Cyrel	Cyrel Comercial Imobiliária S.A. controladora das sociedades do Grupo Cyrela no passado.
Cyrela Construtora	Cyrela Construtora Ltda., subsidiária da Companhia.
Cyrela Empreendimentos Imobiliários	Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora e Exportadora Ltda., subsidiária da Companhia.

Cyrela Imobiliária	Cyrela Imobiliária Ltda., subsidiária da Companhia.
Cyrela Investimentos	Cyrela Investimentos e Participações Ltda., subsidiária da Companhia.
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários	Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda., subsidiária da Companhia.
Cyrela RJZ	Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda., subsidiária da Companhia.
Cyrela Vancouver	Cyrela Vancouver Empreendimentos Imobiliários Ltda., antiga controladora das sociedades do grupo Cyrela, incorporada pela Companhia em 25 de maio de 2005.
Cyrsa	Cyrsa S.A., sociedade constituída de acordo com as leis da Argentina.
EBITDA	De acordo com o Ofício Circular CVM n.º 1/2005, apuramos o EBITDA como o lucro antes das despesas financeiras líquidas, do imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e do ganho de capital com nossa participação na Agra no ano 2007. O EBITDA não é uma medida de acordo com as Práticas contábeis adotadas no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Companhia. O EBITDA não possui significado padronizado e a nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.
Eirenor	Eirenor Sociedad Anonima, sociedade constituída de acordo com as leis do Uruguai, acionista da Companhia.
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio.
Estatuto Social	Estatuto social da Companhia.
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.
FGV	Fundação Getúlio Vargas.
Goldman Sachs	Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A.
Goldsztein	Goldsztein Participações S.A., sociedade incorporada pela Companhia em junho de 2009.
Goldsztein Cyrela	Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A., subsidiária da Companhia.
Grupo Cyrela	Sociedades que têm por objeto a incorporação imobiliária, compra, venda e locação de imóveis, tendo sido controladas pela Cyrela Vancouver de novembro de 2004 até 25 de maio de 2005 (data em que a mesma foi incorporada pela Companhia).
Habite-se	Autorização emitida pela Prefeitura do município no qual o empreendimento foi construído, mediante vistoria, que indica que a obra foi executada conforme o projeto e apresenta as devidas condições para sua habitação e ocupação.
HSBC	HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IBOVESPA	Índice da BM&FBOVESPA, que mede as variações dos preços das ações das companhias mais negociadas da BM&FBOVESPA.
IBRACON	Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.
IFRS	Normas contábeis internacionais (<i>International Financial Reporting Standards</i>).
IGP-M	Índice Geral de Preços ao Mercado, índice de inflação medido e divulgado pela FGV.
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção, índice de custos da construção habitacional, medido pela FGV.
Índice de Inadimplência	Valor a receber de contratos de venda de imóveis residenciais celebrados entre a Companhia e seus clientes com atraso superior a 31 dias, dividido pelo valor total de recebíveis da Companhia na data do balanço.
INPC	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, índice de inflação medido e divulgado pelo IBGE.
INPI	Instituto Nacional da Propriedade Industrial.
Instituições Participantes	Coordenadores, Coordenadores Contratados, Corretoras e Participantes Especiais, em conjunto.
Instrução CVM 202	Instrução da CVM n.º 202, de 6 de dezembro de 1993, e alterações posteriores.
Instrução CVM 325	Instrução da CVM n.º 325, de 27 de dezembro de 2000, e alterações posteriores.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e alterações posteriores.
Instrução CVM 471	Instrução da CVM n.º 471, de 8 de agosto de 2008.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas física e jurídica residentes e domiciliados no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, bem como clubes de investimento (registrados na BM&FBOVESPA, nos termos da regulamentação em vigor) que decidirem participar da Oferta de Varejo, no âmbito da Oferta, por meio da efetivação de Pedidos de Reserva no Período de Reserva da Oferta de Varejo, observado o valor mínimo de investimento de R\$3.000,00 (três mil Reais) e o valor máximo de investimento de R\$300.000,00 (trezentos mil Reais) por Investidor Não Institucional. Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais verificar com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta, a seu exclusivo critério, exigirá manutenção dos recursos em conta de investimento aberta ou mantida perante a mesma, para fins de garantia do Pedido de Reserva solicitado.
Investidores Institucionais	Investidores que não sejam Investidores Não-Institucionais.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, índice de inflação medido e divulgado pelo IBGE.
IRPJ	Imposto de Renda Pessoa Jurídica.
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte.
IRSA	Inversiones e Representaciones S.A., sociedade constituída de acordo com as leis da Argentina.

Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
Lei de Incorporação	Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores.
Lei de Registros Públicos	Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e alterações posteriores.
Lei das Sociedades por Ações	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.
Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.
Lei nº 11.638	Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que altera a Lei das Sociedades por Ações e Lei do Mercado de Valores Mobiliários.
LIBOR	Taxa interbancária de Londres (<i>London Interbank Offered Rate</i>) – taxa aplicável ao mercado interbancário internacional de curto prazo.
Living	Marca da Companhia destinada a empreendimentos voltados ao público dos segmentos econômico e super-econômico de construção e incorporação residenciais.
Lote Adicional	Quantidade de até 8.600.000 Ações, a serem emitidas pela Companhia, equivalentes a até 20% (vinte por cento) das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas, sem prejuízo do Lote Suplementar, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400.
Lote Suplementar	Quantidade de até 6.450.000 Ações a serem emitidas pela Companhia, equivalentes a até 15% (quinze por cento) das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas, caso seja exercida a Opção de Lote Suplementar pelo Coordenador Líder, prevista no artigo 24 da Instrução CVM 400.
Lucio	Lucio Empreendimentos e Participações Ltda.
Lucio Brazil	Lucio Brazil Real Estate S.A., companhia constituída a partir da Parceria entre a Companhia e a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda.
Mac Empreendimentos	Mac Empreendimentos Imobiliários S.A., companhia constituída a partir da Parceria entre a Companhia e a Mac Investimentos.
Mac Investimentos	Mac Investimentos e Participações Ltda.
Novo Mercado	Segmento especial de negociação de valores mobiliários da BM&FBOVESPA.
Oferta	Distribuição pública de 43.000.000 Ações Ordinárias no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, com esforços de colocação das Ações Ordinárias no exterior, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A, e, nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, em ambos os casos com base nas isenções de registro previstas no <i>Securities Act</i> , sendo as Ações Ordinárias, em todos os casos, subscritas por meio de mecanismos de investimentos regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM.
Oferta de Varejo	Parcela da Oferta que será realizada junto aos Investidores Não-Institucionais.

Oferta Institucional	Parcela da Oferta que será realizada junto aos Investidores Institucionais.
Opção de Ações Suplementares	Opção a ser concedida pela Companhia ao Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, para a aquisição de um lote suplementar de até 6.450.000 Ações a serem emitidas pela Companhia, equivalentes a até 15% das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas, as quais serão destinadas exclusivamente a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, que poderá ser exercida pelo Coordenador Líder a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e no pelo prazo de até 30 dias, a contar do primeiro dia útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início, inclusive. A Opção de Ações Suplementares somente poderá ser exercida pelo Coordenador Líder após notificação aos demais Coordenadores, desde que a decisão sobre alocação das ações no momento da precificação da Oferta tenha sido tomada em comum acordo pelos Coordenadores.
Parcerias	Parcerias e/ou associações da Companhia com empresas do setor de incorporação imobiliária para a aquisição conjunta de terrenos e o desenvolvimento conjunto de novos empreendimentos imobiliários.
Participantes Especiais	Banco Fator S.A. e Banco Modal S.A.
Pessoas Vinculadas	Os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, controladores ou administradores das instituições intermediárias e da emissora ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau.
PIB	Produto Interno Bruto.
PIS	Programa de Integração Social.
Plano & Plano Empreendimentos	Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda.
Plano & Plano Participações	Plano & Plano Construções e Participações Ltda., sociedade constituída a partir da Parceria entre a Companhia e a Plano & Plano Empreendimentos.
Plano Real	Plano econômico do Governo Federal que introduziu o Real como a moeda de curso legal obrigatório no Brasil, em julho de 1994.
Práticas Contábeis Adotadas no Brasil	Princípios e práticas contábeis estabelecidos pela Lei das Sociedades por Ações, pelas normas da CVM e pelas normas e pronunciamentos do IBRACON.
Preço por Ação	Preço de colocação por Ação Ordinária, a ser fixado de acordo com os critérios indicados no inciso III do parágrafo 1º do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, após a finalização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , em consonância com o disposto no artigo 44 da Instrução CVM 400, tendo como parâmetro (i) a cotação das Ações BM&FBOVESPA; e (ii) as indicações de interesse pelos investidores institucionais, em função da qualidade da demanda (por volume e preço). A cotação de fechamento das Ações de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA em 30 de setembro de 2009 foi de R\$23,05 por ação.

Programa Minha Casa, Minha Vida	Programa “Minha Casa, Minha Vida”, liderado pelo Governo Federal e lançado em abril de 2009, para aumentar a oferta habitacional e o poder de compra da população com até 10 salários mínimos.
Prospecto ou Prospecto Preliminar	Este Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, datado de 13 de outubro de 2009.
Prospecto Definitivo	O Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia.
Redil	Redil Empreendimentos e Participações S.A.
Regime de Afetação	Regime Especial Tributário em que os créditos provenientes do empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, podem ser submetidos pela Companhia.
Regra 144A	Regra 144A do <i>Securities Act of 1933</i> dos Estados Unidos da América e alterações posteriores.
Regulamento de Arbitragem	Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, incluindo suas posteriores modificações, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos na Cláusula Compromissória inserida no Estatuto Social da Companhia e que consta dos termos de anuência do Regulamento do Novo Mercado assinados pelos administradores e acionistas controladores.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento de Listagem do Novo Mercado, que disciplina os requisitos para negociação de valores mobiliários de companhias abertas no Novo Mercado, estabelecendo regras de listagem diferenciadas para estas companhias, a serem observadas pela companhia, seus administradores e seu acionistas controladores.
Regulamento S	Regulamento S do <i>Securities Act of 1933</i> dos Estados Unidos da América e alterações posteriores.
Resolução n.º 2.689	Resolução do CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e alterações posteriores.
RJZ Participações	RJZ Participações e Investimentos Ltda., sociedade incorporada pela Companhia em 2006.
RZ	Rogério Jonas Zylbersztajn.
Santander	Banco Santander (Brasil) S.A.
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais.
Securities Act	<i>Securities Act</i> de 1933 dos Estados Unidos da América, e alterações posteriores.
Segmento alto padrão ou luxo	Segmento de construção e incorporação residenciais, de acordo com classificação interna da companhia, cujas faixas de preço, em Reais por m ² , são superiores a R\$4.501 em São Paulo, R\$6.501 no Rio de Janeiro, R\$4.501 nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil, R\$4.001 nas regiões Norte e Nordeste do Brasil.

Segmento econômico	Segmento de construção e incorporação residenciais, de acordo com classificação interna da companhia, cujas faixas de preço, em Reais por m ² , são entre R\$1.901 e R\$2.700 em São Paulo, R\$2.001 e R\$2.700 no Rio de Janeiro, R\$1.801 e R\$2.600 nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil, R\$1.801 e R\$2.400 na região e Norte do Brasil, e R\$2.001 e R\$2.500 na região Nordeste do Brasil.
Segmento médio padrão	Segmento de construção e incorporação residenciais, de acordo com classificação interna da companhia, cujas faixas de preço, em Reais por m ² , são entre R\$2.701 e R\$3.500 em São Paulo, R\$2.701 e R\$3.700 no Rio de Janeiro, R\$2.601 e R\$3.400 nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil, R\$2.401 e R\$3.000 na região e Norte do Brasil, e R\$2.501 e R\$3.000 na região Nordeste do Brasil.
Segmento médio alto padrão	Segmento de construção e incorporação residenciais, de acordo com classificação interna da companhia, cujas faixas de preço, em Reais por m ² , são entre R\$3.501 e R\$4.500 em São Paulo, R\$3.701 e R\$6.500 no Rio de Janeiro, R\$3.401 e R\$4.500 nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil, R\$3.001 e R\$4.000 na região e Norte do Brasil, e R\$3.001 e R\$4.000 na região Nordeste do Brasil.
Segmento super-econômico	Segmento de construção e incorporação residenciais, de acordo com classificação interna da companhia, cujas faixas de preço, em Reais por m ² , são até R\$1.900 em São Paulo, R\$2.000 no Rio de Janeiro, R\$1.800 nas regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Norte do Brasil, e R\$2.000 na região Nordeste do Brasil.
SELIC	Taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
Seller	Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda., subsidiária integral da Companhia.
Selling	Divisão da Companhia especializada em produtos comercializados com a marca “Living”.
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.
SKR	SKR Engenharia Ltda., empresa com quem temos Parceria.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
SRF	Secretaria da Receita Federal.
Terco Grant Thornton	Terco Grant Thornton Auditores Independentes S.S.
TR e TRD	Taxa Referencial e Taxa Referencial Diária, respectivamente.
VGv	Valor Geral de Vendas de empreendimentos imobiliários.

Neste Prospecto, utilizamos os termos “Cyrela Brazil Realty”, “Brazil Realty”, “Companhia”, “nós”, e “nosso” para nos referirmos à Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e suas subsidiárias, exceto quando o contexto indicar outro significado.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive nas seções “Fatores de Risco”, “Sumário da Companhia”, “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional” e “Nossas Atividades” nas páginas 77, 17, 102 e 146, respectivamente.

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

Nossas estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

- conjuntura econômica, política e de negócios do Brasil e, em especial, nos mercados geográficos em que atuamos;
- alterações nos preços do mercado imobiliário, da atratividade de nossos empreendimentos e das condições da concorrência, e mudanças nos custos estimados em nosso orçamento, incluindo o custo com aquisição de terrenos e construção de empreendimentos, e na demanda, nas preferências e na situação financeira de nossos clientes;
- fatores demográficos e disponibilidade de renda;
- capacidade de pagamento de nossos financiamentos e cumprimento de nossas obrigações financeiras;
- capacidade de contratar novos financiamentos e executar o nosso plano de expansão;
- capacidade de competir com êxito e dirigir os nossos negócios no futuro;
- alterações dos nossos negócios;
- inflação e flutuações na taxa de juros;
- alterações na legislação e regulamentação aplicáveis ao setor imobiliário, bem como a promulgação de leis e de regulamentos futuros versando sobre matéria imobiliária, fiscal ou de zoneamento;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- interesses dos nossos acionistas controladores;
- capacidade de obter mão de obra, produtos, materiais, serviços e equipamentos de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;
- sucesso continuado dos nossos esforços de comercialização e venda, e capacidade de implementar com sucesso a nossa estratégia de crescimento;
- outros fatores que podem afetar nossas condições financeiras, liquidez e resultados de nossas operações;
- mudanças de tecnologia na área de construção civil;
- alteração da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, flutuações nas taxas de câmbio, de juros ou de inflação;

- nossa capacidade de realizar nosso VGV;
- nossa capacidade de repassar parte da carteira de recebíveis de nossos clientes com taxas atrativas;
- efeitos da crise econômica e financeira internacional no Brasil;
- obtenção de licenças e autorizações governamentais para nossas construções e empreendimentos; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e declarações futuras. Tais estimativas e declarações futuras referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não podemos assegurar que atualizaremos ou revisaremos quaisquer dessas estimativas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto Preliminar. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto Preliminar podem não vir a ocorrer e, ainda, nossos resultados futuros e nosso desempenho podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, aos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

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

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES

As informações abaixo devem ser lidas e analisadas em conjunto com as demonstrações contábeis e suas respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto, bem como com as Seções “Informações Financeiras Selecionadas” e “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, nas páginas 95 e 102, respectivamente, deste Prospecto.

Introdução

O resumo de nossas demonstrações contábeis para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 (original e ajustado) e 2008 é derivado das demonstrações contábeis consolidadas constantes das páginas 442 deste Prospecto, tendo sido auditadas pela Terco Grant Thornton Auditores Independentes S.S. (“Terco Grant Thornton”), conforme indicado nos seus respectivos pareceres, sem ressalvas, anexo a esse Prospecto nas páginas 442 e 520. O parecer de auditoria de 31 de dezembro de 2008, contém parágrafo de ênfase, mencionando que as demonstrações de 31 de dezembro de 2007, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas, como previsto na NPC 12 – Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas e Correção de Erros, aprovadas pela Deliberação CVM nº 506/06, com o objetivo de adequar aquelas demonstrações as novas práticas contábeis adotadas no Brasil, através das alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e MP 449, posteriormente convertida em Lei nº 11.491/09.

Nossas informações financeiras para os semestres encerrados em 30 de junho de 2008 (ajustado) e 2009 foram extraídas de nossas informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais – “ITR” referente aos semestres findos em 30 de junho de 2008 e 2009, apresentadas na página 314 do presente Prospecto. As informações contábeis referentes aos semestres findos em 30 de junho de 2008 (ajustado) e 2009 foram objeto de revisão pela Terco Grant Thornton, cujo relatório de revisão especial sem ressalva contém parágrafo de ênfase mencionando que as informações trimestrais de 30 de junho de 2008 foram ajustadas e estão sendo reapresentadas, como previsto na NPC 12 – Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas e Correção de Erros, aprovadas pela Deliberação CVM nº 506/06, com o objetivo de adequar aquelas demonstrações as novas práticas contábeis adotadas no Brasil, através das alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e MP 449, posteriormente convertida em Lei nº 11.491/09. O referido relatório de revisão está anexo a este Prospecto na página 437.

Para mais informações sobre as alterações à Lei das Sociedades por Ações, ver seção “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e Resultado Operacional – Alteração na Lei das Sociedades por Ações” na página 114 deste Prospecto.

De acordo com a nossa administração, as demonstrações contábeis anuais e as informações semestrais acima referidas refletem a correta apresentação da posição patrimonial e financeira e o resultado de nossas operações para os referidos exercícios/semestres. Os resultados indicados para o período de 6 meses findo em 30 de junho de 2009 não são um indicativo dos resultados esperados em qualquer outro período.

Apresentação das Informações Financeiras

Para a leitura e análise das demonstrações e demais informações contábeis a elas referenciadas incluídas neste Prospecto, devem ser considerados os seguintes aspectos quanto à elaboração e apresentação das demonstrações contábeis:

Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008

- o balanço patrimonial (individual e consolidado) levantado em 31 de dezembro de 2008, bem como as respectivas demonstrações do resultado (individual e consolidado), das mutações do patrimônio líquido (individual), dos fluxos de caixa (individual e consolidado) e dos valores adicionados (individual e consolidado), correspondente ao exercício encerrado naquela data, foram elaborados de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e normas da CVM, incluindo as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida na Lei nº 11.941/09.

- o balanço patrimonial (individual e consolidado) levantado em 31 de dezembro de 2007, bem como as respectivas demonstrações do resultado (individual e consolidado), das mutações do patrimônio líquido (individual), das origens e aplicações de recursos (individual e consolidado), dos fluxos de caixa (individual e consolidado) e dos valores adicionados (individual e consolidado), correspondentes ao exercício encerrado naquela data, foram (i) originalmente elaborados de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e normas da CVM vigentes na época de sua elaboração, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei nº 11.941/09, e (ii) posteriormente reapresentados de forma ajustada para se adequarem às novas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, incluindo as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei nº 11.941/09.
- o balanço patrimonial (individual e consolidado) levantado em 31 de dezembro de 2006, bem como as respectivas demonstrações do resultado (individual e consolidado), das mutações do patrimônio líquido (individual) e das origens e aplicações de recursos (individual e consolidado), correspondentes ao exercício encerrado naquela data, foram elaborados de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e normas da CVM vigentes a época de sua elaboração, as quais não incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei nº 11.941/09.

Para permitir a comparabilidade entre as informações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006 e 2007, foram incluídas neste Prospecto também as informações financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 originalmente apresentadas, as quais não incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei nº 11.941/09.

As demonstrações contábeis acima referidas foram auditadas pela Terco Grant Thornton de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil.

Semestres findos em 30 de junho de 2008 e 2009

- o balanço patrimonial (individual e consolidado) levantados em 30 de junho de 2009, bem como as respectivas demonstrações do resultado (individual e consolidado), das mutações do patrimônio líquido (individual) e dos fluxos de caixa (individual e consolidado), correspondentes ao semestre encerrado naquela data, foram elaborados de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e normas da CVM, incluindo as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei nº 11.941/09.
- o balanço patrimonial (individual e consolidado) levantado em 30 de junho de 2008, bem como as respectivas demonstrações do resultado (individual e consolidado), das mutações do patrimônio líquido (individual) e dos fluxos de caixa (individual e consolidado), correspondentes ao semestre encerrado naquela data, foram (i) originalmente elaborados de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e normas da CVM vigentes na época de sua elaboração, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei nº 11.941/09, e (ii) posteriormente reapresentados de forma ajustada para se adequarem às novas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, incluindo as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei nº 11.941/09.

As demonstrações contábeis referentes aos semestres findos em 30 de junho de 2008 e 30 de junho de 2009 foram revisadas pela Terco Grant Thornton de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil.

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

Neste Prospecto, todas as referências a “receita líquida” significam os rendimentos totais calculados de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e Instruções da CVM para Informações Trimestrais. Todas as referências a “vendas contratadas” significam o valor geral de vendas decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de imóveis lançados e a venda de imóveis em estoque, acabados ou em construção. As vendas contratadas são registradas como receitas em nossas demonstrações contábeis conforme a evolução financeira do custo de construção da obra em progresso. Todas as referências a “real”, “reais” ou “R\$” referem-se à moeda oficial do Brasil e todas as referências a “dólar”, “dólares” ou “US\$” significam a moeda oficial dos Estados Unidos da América.

Os resultados de todas as nossas subsidiárias são consolidados em nossas demonstrações contábeis, da seguinte forma: (i) em relação às sociedades em que o controle é compartilhado, a consolidação é feita de forma proporcional e; (ii) em relação às sociedades em que detemos o controle, a consolidação é feita de forma integral.

As nossas informações financeiras consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 incluídas neste Prospecto incluem os resultados das operações relacionadas aos ativos e obrigações que foram transferidos à CCP em decorrência de nossa Cisão Parcial. Nossas demonstrações de resultado do período encerrado em 31 de dezembro de 2007 consolidaram os resultados da CCP apenas até 31 de março de 2007, data da nossa Cisão Parcial. Nosso balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2007 não inclui os ativos e contingências da CCP que foram objeto da nossa Cisão Parcial.

Estimativas de Mercado

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, IBGE e BACEN, entre outras. Embora não tenhamos motivos para achar que tais informações não são corretas em seus aspectos materiais, não as verificamos de forma independente.

Arredondamentos

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

Outras Informações

Neste Prospecto, todas as referências a: (i) “alto padrão” ou “luxo”; (ii) “médio alto padrão”; (iii) “médio padrão”; (iv) “empreendimento econômico” ou “segmento econômico”, e (v) “segmento super-econômico” significam imóveis nas seguintes localidades e faixas de preço, em Reais por m²:

Segmento	Unidade São Paulo		Unidade Rio de Janeiro		Unidade Expansão (Sul, Sudeste e Centro-Oeste)		Unidade Norte		Unidade Nordeste	
	de	até	de	até	de	até	de	até	de	até
	Super-econômico		1.900		2.000		1.800		1.800	
Econômico	1.901	2.700	2.001	2.700	1.801	2.600	1.801	2.400	2.001	2.500
Médio	2.701	3.500	2.701	3.700	2.601	3.400	2.401	3.000	2.501	3.000
Médio Alto	3.501	4.500	3.701	6.500	3.401	4.500	3.001	4.000	3.001	4.000
Alto	4.501		6.501		4.501		4.001		4.001	

SUMÁRIO DA COMPANHIA

O presente sumário destaca as informações selecionadas sobre a nossa Companhia e as nossas Ações. Este sumário não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de investir em nossas Ações. Antes de investir nas Ações Ordinárias, o potencial investidor deverá ler todo o Prospecto cuidadosamente, para uma maior compreensão das nossas atividades e da Oferta, incluindo nossas demonstrações contábeis consolidadas e respectivas notas explicativas e as seções “Fatores de Risco” e “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, nas páginas 77 e 102, respectivamente, deste Prospecto.

Visão Geral

Somos a maior construtora e incorporadora de imóveis residenciais da América Latina e Estados Unidos em termos de valor de mercado (considerando a cotação de nossas Ações em 27 de agosto de 2009), de acordo com ranking preparado pela consultoria Econômica e divulgado em 28 de agosto de 2009. De acordo com a mesma consultoria, no ranking geral das construtoras divulgado na mesma data, o que inclui construção pesada, somos a terceira maior empresa da América Latina e Estados Unidos em termos de valor de mercado. Atualmente, estamos presentes em 55 cidades de 17 Estados brasileiros, dentre os quais se destacam São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Espírito Santo, Bahia, Goiás, Maranhão, Amazonas e Rio Grande do Norte, contando com 159 empreendimentos em andamento. Atuamos na construção e incorporação de edifícios residenciais em todos os diferentes segmentos de mercado – alto padrão, médio alto padrão, médio padrão, econômico e super-econômico.

Nos últimos três anos, passamos a incorporar edifícios residenciais no padrão econômico e super-econômico. Desde sua criação, em 2006, nossa unidade de negócios Living vem rapidamente aumentando sua participação no mercado. Entre 2006 e 2008, a Companhia lançou cerca de 18 mil unidades dos segmentos econômico e super-econômico, com vendas de aproximadamente 80% dos lançamentos, sendo que, em 2008, a Companhia lançou 10.459 unidades dos segmentos econômico e super-econômico, com vendas de aproximadamente 85%, correspondendo a 8.934 unidades vendidas. Em 2008, o valor potencial de vendas dos lançamentos nestes segmentos foi de R\$1,4 bilhão, representando um crescimento de 73% em comparação a 2007.

Temos larga experiência na incorporação de edifícios residenciais de médio alto e alto padrão, com acabamento e localização diferenciados, visando atender a demanda de potenciais clientes de alta e média-alta renda nas principais cidades brasileiras. Somos a incorporadora líder de edifícios residenciais nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. Entre 2006 e 2008, a Companhia lançou cerca de 27.241 unidades dos segmentos de alto e médio-alto padrão, com vendas de aproximadamente 77,6%, sendo que, em 2008, a Companhia lançou 8.178 unidades dos segmentos dos segmentos de alto e médio-alto padrão, com vendas de aproximadamente 61,8% nos primeiros seis meses após o lançamento, correspondendo a 5.057 unidades vendidas.

Atuamos também no segmento de incorporação de loteamentos residenciais, na incorporação e venda de salas em edifícios comerciais e na prestação de serviços condominiais e no desenvolvimento de grandes condomínios residenciais. Acreditamos que nossas marcas “Cyrela”, “Brazil Realty” e “Living” estão entre as mais reconhecidas e bem conceituadas nos segmentos de mercado em que atuamos.

A tabela a seguir demonstra nossos principais indicadores financeiros para os períodos indicados:

	Período de seis meses encerrado em 30 de junho de			Exercício social encerrado em 31 de dezembro de			
	2009	2008 Ajustado ^(*)	2008 Original ^(**)	2008	2007 Ajustado ^(*)	2007 Original ^(**)	2006 ^(***)
	(Em R\$/mil)						
Receita Operacional Bruta.....	1.608.711	1.402.698	1.314.702	2.967.449	2.079.441	1.780.281	1.156.768
Receita Operacional Líquida	1.547.054	1.345.726	1.262.857	2.847.441	1.998.542	1.707.309	1.116.681
Lucro Bruto.....	551.953	530.293	517.992	1.082.580	776.975	703.243	471.507
Lucro Líquido do Exercício/Período.....	257.528	162.537	205.051	277.708	386.761	422.149	242.283
Endividamento de curto prazo.....	299.800	–	–	205.988	90.272	90.272	57.236
Endividamento de longo prazo.....	2.015.971	–	–	1.861.763	726.688	726.688	67.493

(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

(**) Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

(***) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentado.

Em abril de 2009, o Governo Federal elaborou um programa estruturado, com visão de longo prazo, no intuito de aumentar a demanda por unidades no segmento de empreendimentos residenciais populares. O primeiro passo nesta direção foi a criação pelo Governo do Programa Minha Casa, Minha Vida, que tem como objetivo financiar a aquisição de 1,0 milhão de moradias e reduzir o déficit habitacional brasileiro, estimado pelo Governo Federal em 7,2 milhões de moradias, de acordo com o IBGE. Em 30 de junho de 2009, o VGV de nosso estoque de terrenos era de R\$37,5 bilhões, dos quais 7,9% eram elegíveis a projetos do Programa Minha Casa, Minha Vida. Acreditamos que o programa Minha Casa, Minha Vida proporcionará expansão da demanda de empreendimentos dos segmentos econômico e super-econômico nos próximos anos, e que estamos bem posicionados para aproveitar esta expansão de demanda por meio de nossa unidade de negócios Living, voltada para esses segmentos e contando com estoque de terrenos adequados para empreendimentos nestes segmentos.

Nossos Pontos Fortes

Acreditamos que os nossos principais pontos fortes podem ser descritos da seguinte forma:

Diversidade Geográfica e de Produtos. Atualmente, temos operações em todas as regiões do Brasil, atuando na construção e incorporação de edifícios residenciais em diferentes segmentos – alto padrão, médio alto padrão, médio padrão, econômico e super-econômico. Nossa ampla presença geográfica e nossa diversidade de produtos, nos permite aproveitar oportunidades de negócios em diversas regiões, vendendo imóveis a clientes de todas as classes sócio-econômicas, o que nos torna menos sujeitos a variações de demanda de acordo com a região ou a condição econômica de nossos clientes. Acreditamos que este é um diferencial importante que nossa Companhia tem em relação a nossos concorrentes.

Gestão Flexível, Proporcionando Rápida Adaptação a Novos Mercados. Temos um modelo de gestão flexível, variando em função do produto e da área de atuação geográfica, em função da qual podemos atuar com ou sem o apoio de parceiros estratégicos. Acreditamos que as Parcerias nos proporcionaram uma penetração rápida em novos mercados, bem como conhecimento e experiência das demandas específicas de cada região. Adicionalmente, nosso modelo de gestão também é flexível para atender os diferentes segmentos de produto. Por exemplo, a gestão de nossa unidade de negócios Living conta com significativa autonomia para estabelecer e gerir um processo produtivo no qual todas as etapas do modelo de negócios são ajustadas para atender melhor às demandas e necessidades específicas dos segmentos econômico e super-econômico. Acreditamos que nosso modelo de gestão flexível representa uma vantagem competitiva em relação à concorrência, na medida em que nos proporciona capacidade de adaptação e resposta mais rápida a novas demandas do setor imobiliário.

Modelo de Negócios Integrado e Focado em Eficiência e Resultados. Operamos de forma integrada na incorporação e construção imobiliárias, o que nos permite administrar e controlar todas as etapas da incorporação de um empreendimento, desde a identificação, a avaliação e a compra de terrenos até a prestação de serviços de pré-venda, venda e pós-venda, de forma a buscar ganhos de eficiência em cada uma das etapas. Em especial, contamos com equipe de vendas própria (nossas unidades Seller e Selling), contando com mais de 1.100 corretores em diversas capitais do País. Acreditamos que nosso modelo de negócios integrado nos oferece as seguintes vantagens:

- capacidade de execução simultânea e eficiente de empreendimentos, de forma a atender a demanda do mercado;
- eficiência de custos, em função da elaboração, pela nossa Companhia, do projeto, da construção, incorporação e venda do empreendimento, o que nos permite controlar custos e obter margens mais elevadas de lucro;
- aumento do poder de compra frente aos nossos fornecedores, resultando em uma economia de escala na compra de material de construção e contratação de serviços;
- adaptar melhor os nossos cronogramas de construção ao fluxo de caixa de recebimento, o que acreditamos auxiliar na obtenção de margens financeiras mais elevadas e na manutenção de gestão financeira conservadora;

- melhor controle de qualidade durante todas as etapas do processo;
- maior conhecimento e entendimento do consumidor, obtido por meio da experiência da nossa equipe de vendas, e
- *feedback* da mesma aos times de desenvolvimento de novos produtos.

Sólida Reputação com Marcas Fortes. Acreditamos que nossas marcas “Cyrela”, “Brazil Realty” e “Living” estão entre as mais reconhecidas e bem conceituadas nos segmentos de mercado em que atuamos. Acreditamos gozar de sólida reputação entre os compradores em potencial, o que nos permite consolidar nossas marcas, amplamente reconhecidas nos mercados nos quais atuamos (i) por oferecer produtos confiáveis e de qualidade, (ii) pelo nosso compromisso de entrega no prazo das unidades vendidas, e (iii) pela satisfação do cliente, alcançada por meio de respostas prontas e atenciosas aos compradores antes, durante e após a venda dos nossos imóveis. Também acreditamos gozar de ótima reputação entre fornecedores, sub-empresiteiras, corretoras e outras incorporadoras.

Gestão Financeira Conservadora. O financiamento e a administração de fluxo de caixa são cruciais no setor imobiliário. Uma das nossas principais vantagens, em comparação com muitos dos nossos concorrentes, consiste na capacidade que temos de financiar as nossas atividades, principalmente com o produto da venda dos nossos imóveis. Isso é possível em razão da velocidade de vendas que, via de regra, obtemos em nossos empreendimentos e porque, em geral, empregamos estratégias para reduzir o montante de fluxo de caixa necessário em cada incorporação, seja por meio de Parcerias com outras incorporadoras, seja por meio da aquisição de terrenos em troca de certo número de unidades a serem construídas ou um percentual do produto da venda de unidades. Adicionalmente, monitoramos atentamente nossos índices financeiros e de endividamento e buscamos manter alto o nosso nível de liquidez. Para reforçar a nossa situação financeira e sustentar o nosso crescimento, nos últimos dois anos obtivemos R\$1,3 bilhão através da emissão de valores mobiliários. Veja seção “Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos e o Mercado de Negociação” na página 227 deste Prospecto.

Equipe de Administração Experiente. Os membros do nosso Conselho de Administração e os nossos principais executivos contam, em média, com mais de 25 anos de experiência no setor imobiliário, tendo construído excelente reputação no mercado imobiliário brasileiro, graças à capacidade dos mesmos de identificar boas oportunidades e de antecipar tendências. Além disso, a administração da Companhia conta com especialistas nos diferentes segmentos do setor imobiliário, fazendo com que as equipes de gestão das unidades de negócios da Companhia sejam focadas nos seus respectivos segmentos e tomem decisões de forma ágil e, ao mesmo tempo, mantenham o alto padrão de qualidade de nossas operações.

Nossa Estratégia

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

Expandir nossa Atuação e Manter nossa Posição de Liderança. Acreditamos que parcela significativa do nosso crescimento futuro será proveniente da nossa capacidade de aumentar as nossas vendas e ampliar a nossa participação nos diversos mercados em todo o Brasil, valendo-se do estabelecimento de novas parcerias ou consolidação das Parcerias já existentes, conforme o caso. Pretendemos consolidar nossa posição de liderança por meio da manutenção de nossa atuação em todos os segmentos de mercado e nossa presença geográfica abrangente. Veja as seções “Nossas Atividades – Parcerias” e “Nossas Atividades – Contratos Relevantes” nas páginas 175 e 185, respectivamente, deste Prospecto.

Aumentar nossa atuação nos segmentos econômico e super-econômico. Pretendemos aproveitar as oportunidades de crescimento de participação da Companhia nos segmentos econômico e super-econômico, por meio de nossa unidade de negócios Living, valendo-nos da nossa presença geográfica nacional, e de nosso modelo de negócios integrado. Além disso, tendo em vista que o Programa Minha Casa, Minha Vida aumentou a disponibilidade de crédito para a população de baixa renda e, conseqüentemente, aumentou a demanda por imóveis no segmento super-econômico, pretendemos aproveitar as oportunidades decorrentes destas medidas para aumentar nossa atuação nestes segmentos.

Aumentar a Aquisição de Terrenos e o Lançamento de Novos Empreendimentos. Nosso estoque de terrenos atual nos proporciona lançar novos empreendimentos por aproximadamente cinco anos. Nosso objetivo consiste em acelerar o nosso crescimento por meio do aumento significativo de compra de terrenos e o conseqüente lançamento de novos empreendimentos. Acreditamos que o acréscimo de liquidez resultante desta Oferta nos proporcionará maior flexibilidade em negociações voltadas à aquisição de terrenos, o que nos permitirá lançar novos empreendimentos residenciais. Para mais informações sobre as nossas Parcerias, veja na seção “Nossas Atividades – Eventos Recentes” e a seção “Nossas Atividades – Parcerias” nas páginas 151 e 175, respectivamente, deste Prospecto.

Manter a Gestão Financeira Conservadora. Planejamos continuar gerindo de maneira conservadora nosso capital de giro. Para cada empreendimento que lançamos, procuramos monitorar os nossos riscos operacionais alocando um montante de capital próprio suficiente para finalizar a construção, mesmo em condições de mercado desfavoráveis, e por meio dos nossos comitês monitoramos continuamente a exposição de nosso capital e ajustamos metas compatíveis com nossa liquidez e risco de crédito. Pretendemos manter baixos níveis de endividamento priorizando a utilização do fluxo de caixa proveniente das nossas operações no financiamento dos nossos empreendimentos e mantendo postura pró-ativa na administração de nosso endividamento. Nos segmentos econômico e super-econômico, após a conclusão da fase de construção do projeto não concedemos financiamentos, e repassamos para outras instituições os recebíveis.

Continuar a Reduzir Custos e Maximizar Eficiência de Construção. Acreditamos que a redução de custos de construção e despesas gerais indiretas seja fundamental para manter nossas margens competitivas e nossa rentabilidade. Utilizamos métodos de planejamento e controle de construção e técnicas de construção padronizadas, destinadas a otimizar a produtividade e minimizar a perda e o desperdício de materiais e buscaremos, por meio das nossas Parcerias, propiciar o intercâmbio de informações objetivando o desenvolvimento de práticas construtivas que possibilitem a redução de custos e, conseqüentemente, a viabilização de mais negócios. Além disso, em razão do grande volume de projetos de construção dos quais participamos e do bom e duradouro relacionamento que temos com alguns de nossos fornecedores e sub-empreiteiras, conseguimos alcançar economias de escala significativas em nossas compras de materiais e serviços. Pretendemos continuar a melhorar o planejamento e controle de construção, processos de compra, técnicas de construção e economias de escala visando à redução adicional dos custos de construção.

Intensificar a Verticalização das Operações. Pretendemos intensificar a integração de nossas atividades de construção e incorporação, reduzindo a contratação de sub-empreiteiras independentes para a construção dos nossos imóveis e aumentando a quantidade de imóveis construídos por nossa Companhia, de forma a melhor capturar eficiências e ajustar o ritmo de lançamentos à gestão de fluxo de caixa, e assim aumentar as margens auferidas em nossas atividades.

Histórico

Somos o produto da incorporação do Grupo Cyrela pela Brazil Realty. A Cyrel Comercial Imobiliário S.A., antiga controladora das sociedades do Grupo Cyrela, foi constituída em 1962 por Elie Horn. Até 1981, dedicávamo-nos exclusivamente à atividade de incorporação de edifícios residenciais e de salas em edifícios comerciais, e terceirizávamos a construção e venda dos projetos. Em 1981, decidimos prestar serviços mais personalizados e melhores a nossos clientes exigentes e sofisticados, criando duas subsidiárias: a Cyrela Construtora e a Seller, para construção e venda de nossos imóveis, respectivamente.

A Brazil Realty foi constituída em 1994, sob a forma de Sociedade Anônima entre o Sr. Elie Horn (fundador da Companhia) e a Inversiones e Representaciones S.A. (“IRSA”), sociedade argentina, com o objetivo de atuar na construção e locação de lajes corporativas de alto padrão. Em 2002, durante a crise econômica argentina, nosso acionista Elie Horn adquiriu a participação detida pela IRSA na Brazil Realty. Em novembro de 2004, em razão de uma reestruturação interna do nosso grupo, Elie Horn passou a deter 99,99% do capital da Cyrela Vancouver, a qual passou a controlar as demais sociedades do Grupo Cyrela. Em 25 de maio de 2005, a Cyrela Vancouver foi incorporada pela Brazil Realty, que por sua vez alterou sua denominação social para a nossa denominação atual, Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações. Em outubro de 2006, criamos a marca Living, marcando o início de nossas operações no segmento econômico e super-econômico residencial.

Em abril de 2007, nossos acionistas aprovaram a cisão parcial dos ativos e passivos relacionados às operações que desenvolvíamos até então no segmento da incorporação, locação e comercialização de lajes corporativas de alto padrão e alta tecnologia, bem como de administração de *shopping centers* (“Cisão Parcial”). Em função da Cisão Parcial, os ativos relacionados a estas operações foram transferidos a uma nova companhia, a CCP. Após a Cisão Parcial, além dos empreendimentos residenciais, também continuamos engajados na incorporação e venda de pequenos edifícios comerciais destinados a escritórios e consultórios de profissionais liberais, dentre outros, bem como na prestação de serviços de administração de edifícios comerciais.

Eventos Recentes

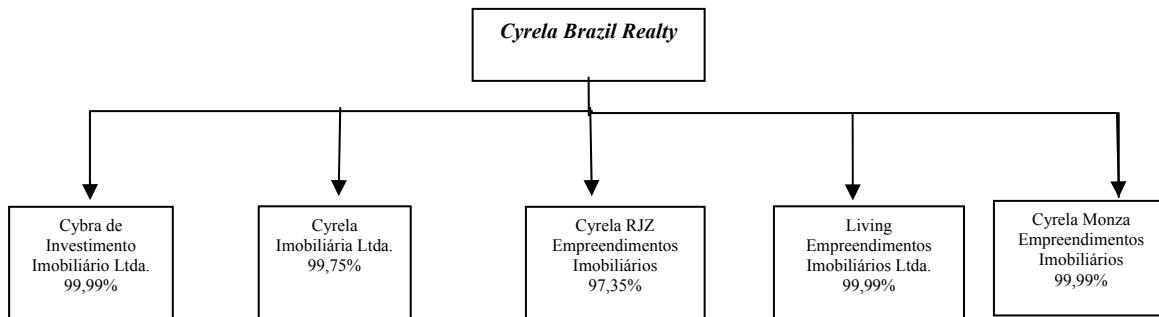
Em 15 de julho de 2009, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento de 12.654 debêntures simples, escriturais e não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da primeira série, da 2ª emissão, emitidas pela Companhia em 5 de janeiro de 2008, com vencimento em 5 de janeiro de 2018, mantidas em tesouraria. Veja seção “Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos e o Mercado de Negociação” na página 227 deste Prospecto.

Em 2 de setembro de 2009, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 3ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, no valor limite total de R\$350 milhões. A data da liquidação foi em 18 de setembro de 2009 e o Banco Bradesco S.A. subscreveu a totalidade da emissão. Os recursos obtidos pela Companhia por meio da integralização das debêntures serão destinados para reforço do capital de giro e alongamento do perfil de nossas dívidas.

Em 25 de setembro de 2009, celebramos com a BRF Investimentos e Participações Ltda. (“BRF”) e com a Caripó Participações Ltda. (“Caripó”), o Contrato de Compra e Venda de Ações, por meio do qual a Companhia alienou a totalidade de sua participação no capital social da Agra, sendo 27.684.746 ações ordinárias para a BRF e 27.684.747 ações ordinárias para a Caripó, totalizando 55.369.493 ações ordinárias, representativas de 23,138400% do capital social da Agra, pelo preço total de R\$304.532.211,50, correspondente a R\$5,50 por ação. Em decorrência deste contrato, a Companhia, Agra e Grantia Participações Ltda., os Srs. Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Ricardo Setton, Astério Vaz Safatle, Mário Austregésilo de Castro, Fernando Bruno de Albuquerque e Didier Maurice Klotz celebraram, na mesma data, o Distrato de Acordo de Acionistas da Agra.

Estrutura das Sociedades do Grupo

O organograma abaixo apresenta as nossas cinco subsidiárias que participavam com mais de 3,0% do nosso ativo total em 30 de junho de 2009 e o respectivo percentual de participação que detínhamos em cada uma delas.



Para informações sobre os acionistas da Companhia, ver “Principais Acionistas” na página 203 deste Prospecto.

A maioria das nossas subsidiárias tem por objeto a incorporação imobiliária, a compra, a venda e a locação de imóveis, bem como a participação em outras sociedades. Cada uma delas exerce suas atividades em parceria com diferentes sociedades para projetos específicos.

A Cybra de Investimento Imobiliário Ltda., sociedade na qual detemos participação de 99,99% é uma sociedade limitada que tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos de médio padrão, localizados na cidade de São Paulo.

A Cyrela Imobiliária Ltda., sociedade na qual detemos participação de 99,75%, é uma sociedade limitada que tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos de médio padrão, localizados na cidade de São Paulo.

A Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários, sociedade na qual detemos participação de 97,35%, é uma sociedade limitada que tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos de médio e alto padrão, localizados na cidade de São Paulo e Rio de Janeiro.

A Living Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade na qual detemos participação de 99,99%, é uma sociedade limitada que tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos econômicos e super-econômicos, com atuação nacional.

A Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários, sociedade na qual detemos participação de 99,99%, é uma sociedade limitada que tem como atividade principal a incorporação de empreendimentos de alto e médio padrão, localizados na cidade do Rio de Janeiro.

Nossa sede encontra-se localizada na Rua Professor Manoelito de Ornellas, n.º 303, 7º andar, conjunto 71, CEP 04719-917, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, e nosso telefone geral é +55 11 4502-3000. O telefone do nosso Departamento de Relações com Investidores é +55 11 4502-3153. Nosso website é www.cyrela.com.br. Informações aos investidores poderão ser encontradas em nosso website www.cyrela.com.br/ri. As informações contidas em nosso website ou que podem se acessadas por meio dele não integram este Prospecto e não são a ele incorporadas por referência, e não serão consideradas parte integrante do mesmo.

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir em Ações da Companhia. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco”, a partir da página 77 deste Prospecto e nas demonstrações financeiras da Companhia e respectivas notas explicativas, antes de tomar a decisão de adquirir as Ações da Companhia.

Segue abaixo breve resumo de alguns dos termos da Oferta:

Coordenador Líder	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Bradesco BBI	Banco Bradesco BBI S.A.
Goldman Sachs	Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A.
Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
Santander	Banco Santander (Brasil) S.A.
Banco Fator	Banco Fator S.A.
Banco Modal	Banco Modal S.A.
Banco Safra	Banco Safra de Investimento S.A.
BB BI	BB Banco de Investimento S.A.
HSBC	HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenadores	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., Banco Bradesco BBI S.A., Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A., Banco Itaú BBA S.A. e Banco Santander (Brasil) S.A.
Agentes de Colocação Internacionais	Credit Suisse Securities (USA) LLC, Bradesco Securities Inc., Goldman, Sachs & Co., Itaú USA Securities, Inc. e Santander Investment Securities Inc.
Coordenadores Contratados	BB Banco de Investimento S.A., Banco Safra de Investimento S.A. e HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Corretoras	Corretoras e/ou outras instituições integrantes do sistema de distribuição autorizadas a operar na BM&FBOVESPA, que realizarão esforços de colocação de Ações Ordinárias objeto da Oferta exclusivamente junto aos Investidores Não-Institucionais.
Participantes Especiais	Banco Fator S.A. e Banco Modal S.A.
Instituições Participantes	Coordenadores, Coordenadores Contratados, Corretoras e Participantes Especiais em conjunto.
Ações Ordinárias	43.000.000 ações ordinárias a serem emitidas pela Companhia no contexto da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, exceto se expressamente ressalvado ou se requerido pelo contexto.

Opção de Ações Suplementares	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações Ordinárias objeto da Oferta poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 6.450.000 (seis milhões quatrocentos e cinquenta mil) Ações Ordinárias a serem emitidas pela Companhia, equivalentes a até 15% (quinze por cento) das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas na Oferta, excluídas as Ações Adicionais (conforme definido abaixo), as quais poderão ser objeto de distribuição para atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, conforme a opção para subscrição a ser concedida pela Companhia, ao Coordenador Líder, nas mesmas condições e preço das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas.
Instituição Escriuradora das Ações	Itaú Corretora de Valores S.A.
Oferta	Distribuição pública primária de 43.000.000 Ações Ordinárias a serem emitidas pela Companhia, no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, a ser realizada pelas Instituições Participantes, em conformidade com as Instruções CVM 400 e 471 e com os Códigos ANBID, observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA e conforme previsto no Contrato de Distribuição, incluindo esforços de colocação das Ações Ordinárias no exterior a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional e determinadas instituições financeiras a serem por eles contratadas, exclusivamente junto Investidores Estrangeiros.
Pessoas Vinculadas	Os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, controladores ou administradores das instituições intermediárias e da emissora ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau.
Período de Reserva	Prazo iniciado em 21 de outubro de 2009, inclusive, e encerrado em 26 de outubro de 2009, inclusive, concedido aos Investidores Não-Institucionais para a realização do Pedido de Reserva.
Preço por Ação	Preço de subscrição por Ação Ordinária a ser fixado de acordo com os critérios indicados no inciso III do parágrafo 1º do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, após (i) a efetivação dos Pedidos de Reserva no Período de Reserva e (ii) a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , em consonância com o disposto nos artigos 23, parágrafo 1º e 44 da Instrução CVM 400, tendo como parâmetro (a) a cotação das Ações na BM&FBOVESPA; e (b) as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço) coletadas junto a Investidores Institucionais. A escolha do critério de preço de mercado das Ações para a determinação do Preço por Ação é devidamente justificada, tendo em vista que o valor de mercado das Ações Ordinárias a serem subscritas é aferido com a realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de subscrição de Ações Ordinárias no contexto da Oferta. A cotação de fechamento das Ações de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA em 30 de setembro de 2009 foi de R\$23,05 por ação.

Montante Total da Oferta	R\$951.504.000,00, considerando a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA em 30 de setembro de 2009, dia anterior à publicação do Prospecto Preliminar, e sem considerar as Ações Adicionais nem o exercício da Opção de Ações Suplementares.
Admissão à Negociação	As Ações estão admitidas à negociação no Novo Mercado da BM&FBOVESPA sob o código CYRE3.
Total de Ações em circulação após a Oferta, nos termos do Regulamento do Novo Mercado (<i>free float</i>)	227.658.983 Ações, não incluindo o exercício da Opção de Ações Suplementares, a emissão de Ações Adicionais, nem a emissão das Ações Ordinárias reservadas para emissão nos termos do nosso Plano de Opção de Ações. Temos opções para a compra de até 3.138.908 de nossas Ações Ordinárias. Veja a seção “Administração – Planos de Opção de Compra de Ações”, na página 199 deste Prospecto, para mais informações sobre o referido plano.
Direito de Voto	Os titulares de nossas Ações Ordinárias possuem direito de voto. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Direitos das Ações Ordinárias” na página 215 deste Prospecto.
Direito de Venda Conjunta (<i>Tag-Along</i>)	A alienação do nosso controle, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos nossos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante do controle.
Restrições à Negociação das Ações Ordinárias (<i>Lock-up</i>)	Nós e alguns de nossos atuais acionistas e Administradores nos obrigaremos, nos termos de acordo de restrição à disposição de ações (<i>lock-up agreements</i>), a não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, no prazo de 90 (noventa) dias após a data de publicação do Anúncio de Início, 100% de nossas ações ordinárias ou quaisquer opções ou bônus de subscrição, ou quaisquer ações conversíveis em, ou permutáveis por, ou que representem o direito de receber ações, sujeito a certas exceções que permitem transferências privadas em certas situações específicas, incluindo (i) os empréstimos de ações necessários às atividades de estabilização previstas no Contrato de Estabilização; (ii) a transferência de tais valores mobiliários a uma corretora, com o consentimento dos Coordenadores, no contexto da realização de atividades de formador de mercado, de acordo com a legislação aplicável, inclusive com a Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, e com o Código ANBID para Ofertas Públicas; (iii) a transferência de valores mobiliários a um único acionista para que seja eleito Conselheiro da Companhia; (iv) a transferência de valores mobiliários a serem vendidos nos termos do Contrato de Distribuição; e (v) valores mobiliários adquiridos no mercado aberto, desde que tenha ocorrido uma das hipóteses previstas nos itens (i) a (iv) acima, devendo ser informado aos Agentes de Colocação Internacional imediatamente, por escrito, a ocorrência de uma das exceções supracitadas. Nenhuma autorização será necessária caso as atividades de formador de mercado sejam realizadas por corretoras pertencentes ao grupo econômico dos Coordenadores. Para outras informações, veja seção “Informações Relativas à Oferta – Restrições à Negociação das Ações Ordinárias (<i>Lock-up</i>)” na página 46 deste Prospecto.

Público Alvo da Oferta	As Instituições Participantes realizarão a distribuição das Ações Ordinárias objeto da Oferta por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, a Oferta de Varejo e a Oferta Institucional.
Oferta de Varejo	Parcela da Oferta que será realizada junto aos Investidores Não-Institucionais.
Oferta Institucional	Parcela da Oferta que será realizada junto aos Investidores Institucionais.
Investidores Estrangeiros	Investidores institucionais qualificados (<i>qualified institutional buyers</i>), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, definidos em conformidade com a Regra 144A nos termos de isenções de registro previstas no <i>Securities Act</i> e investidores, residentes e domiciliados fora dos Estados Unidos da América e do Brasil, nos termos do Regulamento S e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor estrangeiro, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pela CVM e pelo BACEN.
Período de Colocação	Prazo para os Coordenadores efetuarem a colocação das Ações Ordinárias, de até 3 dias úteis contados da data de publicação do Anúncio de Início.
Prazo de Distribuição	Prazo máximo de 6 meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início, para realização da distribuição das Ações Ordinárias objeto da Oferta.
Data de Liquidação	A liquidação física e financeira da Oferta será realizada no último dia do Período de Colocação.
Data de Liquidação da Opção de Ações Suplementares	A liquidação física e financeira da Opção de Ações Suplementares será realizada em até 3 dias úteis contados a partir da data do exercício da referida opção.
Regime de Colocação	Os Coordenadores realizarão a colocação das Ações Ordinárias objeto da Oferta em regime de garantia firme de liquidação, individual e não solidária. Caso as Ações Ordinárias objeto da Oferta não tenham sido totalmente distribuídas até a Data de Liquidação, os Coordenadores realizarão a subscrição, na Data de Liquidação, proporcionalmente e até os limites individuais referidos no Contrato de Distribuição, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre o número de Ações Ordinárias objeto da Oferta objeto da garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores e o número de Ações Ordinárias objeto da Oferta efetivamente liquidadas no mercado, pelo Preço por Ação a ser definido conforme o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . Tal garantia é vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e assinado o Contrato de Distribuição. Em caso de exercício da garantia firme de liquidação e posterior revenda das Ações Ordinárias junto ao público pelos Coordenadores, durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda será o preço de mercado das Ações Ordinárias, limitado ao Preço por Ação, ressalvada as atividades previstas no Contrato de Estabilização.

Negociação no Novo Mercado	Em 29 de julho de 2005, a Companhia, o acionista Elie Horn e seus administradores celebraram o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BM&FBOVESPA. As Ações estão admitidas à negociação no Novo Mercado da BM&FBOVESPA desde 22 de setembro de 2005 sob o código “CYRE3”.
Estabilização do Preço das Ações Ordinárias	<p>O Coordenador Líder, por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (“CS <u>Corretora</u>”), poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das Ações Ordinárias, no prazo de até 30 dias a contar da data da publicação do Anúncio de Início, inclusive, por meio de operações de compra e venda de Ações Ordinárias, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente submetido à análise da BM&FBOVESPA e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.</p> <p>Não existe obrigação por parte do Credit Suisse ou da CS Corretora de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização.</p>
Fatores de Risco	Veja a seção "Fatores de Risco", na página 77 deste Prospecto e demais informações incluídas neste Prospecto para discussão dos fatores que devam ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações Ordinárias.
Exercício do Poder de Controle Após a Oferta	Atualmente nenhum dos nossos acionistas detém e imediatamente após a Oferta nenhum de nossos acionistas deterá, individualmente ou em conjunto, mais de 50,0% das nossas Ações. Na data deste Prospecto, o efetivo poder de controle da Companhia é exercido pelo Sr. Elie Horn, conforme disposições dos Acordos de Acionistas registrados na sede da Companhia. Para maiores informações, veja seção “Nossas Atividades – Acordo de Acionistas” na página 186 deste Prospecto. Referido acionista continuará a exercer o poder de controle após a realização da Oferta.
Resolução de Conflitos	Segundo artigo 54 do nosso Estatuto Social, nós, nossos acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal nos obrigamos a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre nós, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos das disposições contidas em nosso Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados em nossa sede, na Lei das Sociedades por Ações, nas normas editadas pelo CMN, pelo Bacen e, pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituído pela BM&FBOVESPA.

Destinação dos Recursos	<p>Pretendemos utilizar os recursos líquidos provenientes da emissão das Ações Ordinárias e objeto de distribuição pública primária no âmbito da Oferta da seguinte forma: (i) aproximadamente 35% com a aquisição de terrenos para empreendimentos dos segmentos econômico e super-econômico; (ii) aproximadamente 35% com a aquisição de terrenos para empreendimentos dos segmentos médio, médio-alto e alto padrão; (iii) aproximadamente 30% como capital de giro.</p>
Dividendos	<p>Nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do nosso Estatuto Social, devemos pagar dividendos aos nossos acionistas de, no mínimo, 25,0% do nosso lucro líquido anual, conforme calculado nos termos das práticas contábeis adotadas no Brasil e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. Veja a seção “Dividendos e Política de Dividendos”, na página 222 deste Prospecto.</p>
Tributação	<p>O pagamento de dividendos relativos às Ações Ordinárias não está sujeito à incidência do IRRF. No entanto, o pagamento de juros sobre o capital próprio está sujeito à incidência do IRRF. Veja a seção “Dividendos e Política de Dividendos – Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio” na página 223 deste Prospecto.</p>
Inadequação da Oferta	<p>Não há inadequação específica da Oferta a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente ao investimento em ações. Como todo e qualquer investimento em ações, a subscrição das Ações Ordinárias apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” na página 77 deste Prospecto, para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados em relação à subscrição das Ações Ordinárias.</p>
Informações Adicionais	<p>Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, veja a seção “Informações Relativas à Oferta”, na página 35 deste Prospecto.</p> <p>O pedido de análise prévia de registro da Oferta foi solicitado pela Companhia e pelo Coordenador Líder em 21 de setembro de 2009, estando a presente Oferta sujeita à prévia aprovação e registro da CVM. Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes, nos endereços indicados na seção “Informações Relativas à Oferta”, na página 35 deste Prospecto.</p>

RESUMO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

As informações abaixo devem ser lidas e analisadas em conjunto com as demonstrações contábeis e suas respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto, bem como com as Seções “Informações Financeiras Seleccionadas” e “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, nas páginas 95 e 102, respectivamente, deste Prospecto.

Introdução

O resumo de nossas demonstrações contábeis consolidadas para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 é derivado das demonstrações contábeis consolidadas constantes das páginas 442 deste Prospecto, tendo sido auditadas pela Terco Grant Thornton, conforme indicado nos seus respectivos pareceres anexos a este Prospecto nas páginas 442 e 520.

Nossas informações financeiras para os semestres encerrados em 30 de junho de 2008 e 2009 foram extraídas das nossas demonstrações contábeis consolidadas apresentadas na página 314 do presente Prospecto, tendo sido revisadas pela Terco Grant Thornton, conforme relatórios de revisão especial, anexos a este Prospecto na página 437.

Para mais informações sobre as alterações à Lei das Sociedades por Ações, ver seção “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e Resultado Operacional – Alteração na Lei das Sociedades por Ações” na página 114 deste Prospecto.

De acordo com a nossa administração, as demonstrações contábeis anuais e semestrais acima referidas refletem a correta apresentação da posição patrimonial e financeira e o resultado de nossas operações para os referidos exercícios/semestres. Os resultados indicados para o período de 6 meses findo em 30 de junho de 2009 não são um indicativo dos resultados esperados para o exercício de 2009.

Apresentação das Informações Financeiras

Para a leitura e análise das demonstrações e demais informações financeiras a elas referenciadas incluídas neste Prospecto, devem ser considerados os seguintes aspectos quanto à elaboração e apresentação das demonstrações contábeis:

Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008

- o balanço patrimonial (individual e consolidado) levantado em 31 de dezembro de 2008, bem como as respectivas demonstrações do resultado (individual e consolidado), das mutações do patrimônio líquido (individual), dos fluxos de caixa (individual e consolidado) e dos valores adicionados (individual e consolidado), correspondente ao exercício encerrado naquela data, foram elaborados de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e normas da CVM, incluindo as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida na Lei nº 11.941/09;
- o balanço patrimonial (individual e consolidado) levantado em 31 de dezembro de 2007, bem como as respectivas demonstrações do resultado (individual e consolidado), das mutações do patrimônio líquido (individual), das origens e aplicações de recursos (individual e consolidado), dos fluxos de caixa (individual e consolidado) e dos valores adicionados (individual e consolidado), correspondentes ao exercício encerrado naquela data, foram (i) originalmente elaborados de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e normas da CVM vigentes na época de sua elaboração, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei nº 11.941/09, e (ii) posteriormente reapresentados de forma ajustada para se adequarem às novas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, incluindo as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei nº 11.941/09; e

- o balanço patrimonial (individual e consolidado) levantado em 31 de dezembro de 2006, bem como as respectivas demonstrações do resultado (individual e consolidado), das mutações do patrimônio líquido (individual) e das origens e aplicações de recursos (individual e consolidado), correspondentes ao exercício encerrado naquela data, foram elaborados de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e normas da CVM vigentes na época de sua elaboração, as quais não incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei n.º 11.941/09.

Para permitir a comparabilidade entre as informações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006 e 2007, foram incluídas neste Prospecto também as informações financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 originalmente apresentadas, as quais não incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei n.º 11.941/09.

As demonstrações contábeis acima referidas foram auditadas pela Terco Grant Thornton de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil.

Semestres findos em 30 de junho de 2008 e 2009

- o balanço patrimonial (individual e consolidado) levantado em 30 de junho de 2009, bem como as respectivas demonstrações do resultado (individual e consolidado), das mutações do patrimônio líquido (individual) e dos fluxos de caixa (individual e consolidado), correspondentes ao semestre encerrado naquela data, foram elaborados de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e normas da CVM, incluindo as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei n.º 11.941/09; e
- o balanço patrimonial (individual e consolidado) levantado em 30 de junho de 2008, bem como as respectivas demonstrações do resultado (individual e consolidado), das mutações do patrimônio líquido (individual) e dos fluxos de caixa (individual e consolidado), correspondentes ao semestre encerrado naquela data, foram (i) originalmente elaborados de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e normas da CVM vigentes na época de sua elaboração, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei n.º 11.941/09, e (ii) posteriormente reapresentados de forma ajustada para se adequarem às novas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, incluindo as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638 e pela MP 449, posteriormente convertida em Lei n.º 11.941/09.

As demonstrações contábeis referentes aos semestres findos em 30 de junho de 2008 e 30 de junho de 2009 foram revisadas pela Terco Grant Thornton de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil.

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

Demonstrações do Resultado, Balanços Patrimoniais e demais Informações Relevantes

Seguem abaixo as demonstrações de resultados, nossos balanços patrimoniais e outras informações financeiras e operacionais consolidadas para os exercícios e semestres indicados, preparadas de acordo com o BR GAAP:

	Semestre encerrado em 30 de junho de							
	2009		2008		2009/2008		2008	
		% AV	Ajustado ^(*)	% AV	(%)	Original ^(**)	% AV	
(Em milhares de R\$, exceto se indicado de outra forma)								
Informações sobre Demonstração do Resultado								
Receita operacional bruta.....	1.608.711	104,0	1.402.698	104,2	14,7	1.314.702	104,1	
Deduções da Receita Operacional.....	(61.657)	4,0	(56.972)	4,2	8,2	(51.845)	4,1	
Receita operacional líquida.....	1.547.054	100,0	1.345.726	100,0	15,0	1.262.857	100,0	
Custos das vendas realizadas.....	(995.101)	64,3	(815.433)	60,6	22,0	(744.865)	59,0	
Lucro bruto.....	551.953	35,7	530.293	39,4	4,1	517.992	41,0	
Receitas (despesas) operacionais.....	(197.767)	12,8	(287.877)	21,4	(31,3)	(243.840)	19,3	
Lucro antes do imposto de renda e da								
contribuição social.....	354.186	22,9	242.416	18,0	46,1	274.152	21,7	
Imposto de renda e contribuição social.....	(50.716)	3,3	(50.088)	3,7	1,3	(46.125)	3,7	
Lucro líquido antes da participação dos								
empregados.....	303.470	19,6	192.328	14,3	57,8	228.027	18,1	
Participações dos empregados.....	(6.000)	0,4	(1.500)	0,1	300,0	(1.500)	0,1	
Lucro líquido antes da participação de minoritários..	297.470	19,2	190.828	14,2	55,9	226.527	17,9	
Participação de minoritários.....	(39.942)	2,6	(28.291)	2,1	41,2	(21.476)	1,7	
Lucro líquido do exercício.....	257.528	16,6	162.537	12,1	58,4	205.051	16,2	

(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

(**) Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de									
	2008		2007		2007		2006		2008/	
		% AV	Ajustado ^(*)	% AV	Original ^(**)	% AV	Original ^(***)	% AV	Ajustado	2007/
(Em milhares de R\$, exceto se indicado de outra forma)										
Informações sobre Demonstração do Resultado⁽¹⁾										
Receita operacional bruta.....	2.967.449	104,2	2.079.441	104,0	1.780.281	104,3	1.156.768	103,6	42,7	53,9
Deduções da Receita Operacional.....	(120.008)	4,2	(80.899)	4,0	(72.972)	4,3	(40.087)	3,6	48,3	82,0
Receita operacional líquida.....	2.847.441	100,0	1.998.542	100,0	1.707.309	100,0	1.116.681	100,0	42,5	52,9
Custos das vendas realizadas.....	(1.764.861)	62,0	(1.221.567)	61,1	(1.004.066)	58,8	(645.174)	57,8	44,5	55,6
Lucro bruto.....	1.082.580	38,0	776.975	38,9	703.243	41,2	471.507	42,2	39,3	49,1
Receitas (despesas) operacionais.....	(640.585)	22,5	(267.337) ⁽¹⁾	13,4	(197.799)	11,6	(174.643)	15,6	139,6	13,3
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social.....	441.995	15,5	509.638 ⁽¹⁾	25,5	505.444	29,6	296.864	26,6	(13,3)	70,3
Imposto de renda e contribuição social.....	(112.399)	3,9	(65.527)	3,3	(55.710)	3,4	(58.008)	5,2	71,5	(4,0)
Lucro líquido antes da participação dos empregados.....	329.596	11,6	444.111	22,2	449.734	26,3	238.856	21,4	(25,8)	88,3
Participações dos empregados.....	(4.055)	0,1	(3.000)	0,2	(3.000)	0,2	(4.603)	0,4	35,2	(34,8)
Lucro líquido antes da participação de minoritários.....	325.541	11,4	441.111	22,1	446.734	26,2	234.253	21,0	(26,2)	90,7
Participação de minoritários.....	(47.833)	1,7	(54.350) ⁽¹⁾	2,7	(24.585)	1,4	(23.970)	2,1	(12,0)	2,6
Lucro líquido antes da reversão dos juros sobre capital próprio.....	277.708	9,8	386.761	19,4	422.149	24,7	210.283	18,8	(28,2)	100,8
Reversão dos juros sobre o capital próprio.....	—	—	—	—	—	—	32.000	2,9	—	(100,0)
Lucro líquido do exercício.....	277.708	9,8	386.761	19,4	422.149	24,7	242.283	21,7	(28,2)	74,2

⁽¹⁾ Para mais informações acerca do critério utilizado para realização dos ajustes provenientes da Lei 11.638 e das CPCs, ver Nota Explicativa nº 2 às Demonstrações Contábeis Consolidadas de 31 de dezembro de 2008 e 2007 anexas a este Prospecto.

(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

(**) Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

(***) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

	Em 30 de junho de 2009 e 31 de dezembro de 2008				2009/2008
	2009	% AV	2008	% AV	(%)
Informações sobre Balanço Patrimonial					
(Em milhares de R\$, exceto se indicado de outra forma)					
Ativo Circulante					
Disponibilidades	71.763	0,9	91.385	1,2	(21,5)
Aplicações Financeiras	332.905	4,2	732.397	9,7	(54,5)
Títulos e Valores Mobiliários	237	0,0	220	0,0	7,7
Contas a Receber	1.908.685	24,2	1.714.066	22,7	11,4
Imóveis a Comercializar	1.660.312	21,0	2.274.240	30,1	(27,0)
Contas Correntes com Parceiros					
nos Empreendimentos	44.803	0,6	98.161	1,3	(54,4)
Impostos e Contribuições a Compensar	45.532	0,6	29.288	0,4	55,5
Despesas com Vendas a Apropriar	19.769	0,3	37.604	0,5	(47,4)
Despesas Antecipadas	8.116	0,1	8.585	0,1	(5,5)
Demais Contas a Receber	87.124	1,1	75.597	1,0	15,2
Total do Ativo Circulante	4.179.246	52,9	5.061.543	67,0	(17,4)
Realizável a longo prazo					
Contas a Receber	1.332.702	16,9	946.966	12,5	40,7
Aplicações Financeiras	93.456	1,2	39.631	0,5	135,8
Contas a Receber por Desapropriação	4.662	0,1	9.479	0,1	(50,8)
Partes Relacionadas	429.700	5,4	312.763	4,1	37,4
Impostos e Contribuições a Compensar	34.397	0,4	38.826	0,5	(11,4)
Impostos de Renda e Contribuição Social Diferidos	34.620	0,4	34.720	0,5	(0,3)
Adiantamentos por Aquisição de Imóveis	–	–	40.000	0,5	(100,0)
Imóveis a Comercializar de Longo Prazo	1.332.817	16,9	651.621	8,6	104,5
Demais Contas a Receber	9.718	0,1	16.620	0,2	(41,5)
Total Realizável a Longo Prazo	3.272.072	41,4	2.090.626	27,7	56,5
Ativo Permanente					
Investimentos em Controladas e Coligadas	225.230	2,9	222.770	2,9	1,1
Ágios	89.991	1,1	66.221	0,9	35,9
Imobilizado	105.835	1,3	99.117	1,3	6,8
Intangível	23.850	0,3	17.226	0,2	38,5
Total Ativo Permanente	444.906	5,6	405.334	5,4	9,8
Total do Ativo	7.896.224	100,0	7.557.503	100,0	4,5
Passivo Circulante					
Empréstimos e Financiamentos	266.772	3,4	155.421	2,1	71,6
Juros sobre Debêntures	33.028	0,4	50.567	0,7	(34,7)
Fornecedores	131.375	1,7	50.227	0,7	161,6
Impostos e Contribuições a Recolher	152.799	1,9	135.092	1,8	13,1
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	8.012	0,1	4.571	0,1	75,3
Salários, encargos sociais e participações	33.231	0,4	23.213	0,3	43,2
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	245.363	3,1	296.220	3,9	(17,2)
Dividendos a Pagar	–	–	65.956	0,9	(100,0)
Partes Relacionadas	199.669	2,5	139.397	1,8	43,2
Contas Correntes com Parceiros					
nos Empreendimentos	166.789	2,1	255.166	3,4	(34,6)
Adiantamento de Clientes	1.628.054	20,6	1.685.914	22,3	(3,4)
Demais Contas a Pagar Circulante	27.595	0,3	67.496	0,9	(59,1)
Total do Passivo Circulante	2.892.687	36,6	2.929.240	38,8	(1,2)
Exigível a Longo Prazo					
Empréstimos e Financiamentos	1.029.332	13,0	865.355	11,5	18,9
Debêntures	986.639	12,5	996.408	13,2	(1,0)
Fornecedores	47.539	0,6	43.412	0,6	9,5
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	125.092	1,6	126.663	1,7	(1,2)
Tributos a Pagar e Processos Trabalhistas	29.402	0,4	29.028	0,4	1,3
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	145.821	1,8	135.110	1,8	7,9
Deságios nos Investimentos	7.994	0,1	–	–	–
Demais Contas a Pagar	32.360	0,4	22.610	0,3	43,1
Total Exigível a Longo Prazo	2.404.179	30,4	2.218.586	29,4	8,4
Participação de Minoritários	174.042	2,2	288.728	3,8	(39,7)
Patrimônio Líquido	2.425.316	30,7	2.120.949	28,1	14,4
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	7.896.224	100,0	7.557.503	100,0	4,5

Em 31 de dezembro de⁽¹⁾

	2008	% AV	2007 Ajustado*	% AV	2007 Original**	% AV	2006***	% AV	2008/ 2007 Ajustado*	2007/ 2006
	(Em milhares de R\$, exceto se indicado de outra forma)								(%)	(%)
Ativo Circulante										
Disponibilidades	91.385	1,2	87.256	1,8	87.256	1,8	57.524	1,9	4,7	51,7
Aplicações Financeiras.....	732.397	9,7	418.885	8,8	121.497	2,6	19.536	0,6	74,8	521,9
Títulos e Valores Mobiliários.....	220	0,0	62	0,0	62	0,0	2.462	0,1	254,8	(97,5)
Contas a Receber	1.714.066	22,7	849.967	17,8	788.504	16,7	549.553	18,2	101,7	43,5
Imóveis a Comercializar	2.274.240	30,1	1.073.307	22,4	1.029.910	21,8	787.159	26,0	111,9	30,8
Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	98.161	1,3	25.531	0,5	25.531	0,5	23.132	0,8	284,5	10,4
Impostos e Contribuições a Compensar.....	29.288	0,4	18.521	0,4	18.521	0,4	12.170	0,4	58,1	52,2
Despesas com Vendas a Apropriar	37.604	0,5	26.380	0,6	173.544	3,7	101.750	3,4	42,5	70,6
Despesas Antecipadas	8.585	0,1	11.569	0,2	11.569	0,2	-	-	(25,8)	-
Demais Contas a Receber.....	75.597	1,0	80.446	1,7	80.446	1,7	62.168	2,1	(6,0)	29,4
Total do Ativo Circulante	5.061.543	67,0	2.591.924	54,2	2.336.840	49,5	1.615.454	53,4	95,3	44,7
Realizável a longo prazo										
Contas a Receber	946.966	12,5	743.478	15,5	678.088	14,4	298.967	9,9	27,4	126,8
Aplicações Financeiras	39.631	0,5	176.656	3,7	474.044	10,0	481.117	15,9	(77,6)	(1,5)
Contas a Receber por Desapropriação	9.479	0,1	19.802	0,4	19.802	0,4	15.739	0,5	(52,1)	25,8
Partes Relacionadas.....	312.763	4,1	275.617	5,8	275.617	5,8	117.846	3,9	13,5	133,9
Impostos e Contribuições a Compensar.....	38.826	0,5	32.581	0,7	32.581	0,7	20.280	0,7	19,2	60,7
Impostos de Renda e Contribuição Social Diferidos.....	34.720	0,5	17.580	0,4	17.580	0,4	32.399	1,1	97,5	(45,7)
Adiantamentos por Aquisição de Imóveis ..	40.000	0,5	40.001	0,8	40.001	0,8	40.212	1,3	(0,0)	(0,5)
Imóveis a Comercializar de Longo Prazo...	651.621	8,6	570.386	11,9	570.386	12,1	189.023	6,2	14,2	201,8
Demais Contas a Receber	16.620	0,2	46.637	1,0	46.637	1,0	2.241	0,1	(64,4)	1.981,1
Total Realizável a Longo Prazo	2.090.626	27,7	1.922.738	40,2	2.154.736	45,6	1.197.824	39,6	8,7	79,9
Ativo Permanente										
Investimentos em Controladas e Coligadas.....	222.770	2,9	152.583	3,2	152.583	3,2	-	-	46,0	-
Ágios	66.221	0,9	58.978	1,2	58.978	1,2	67.859	2,2	12,3	(13,1)
Imobilizado.....	99.117	1,3	47.146	1,0	12.362	0,3	143.842	4,8	110,2	(91,4)
Intangível.....	17.226	0,2	8.336	0,2	8.068	0,2	532	0,0	106,6	1.416,5
Total Ativo Permanente	405.334	5,4	267.043	5,6	231.991	4,9	212.233	7,0	51,8	9,3
Total do Ativo	7.557.503	100,0	4.781.705	100,0	4.723.567	100,0	3.025.511	100,0	58,1	56,1
Passivo Circulante										
Empréstimos e Financiamentos	155.421	2,1	76.762	1,6	76.762	1,6	57.236	1,9	102,5	34,1
Juros sobre Debêntures.....	50.567	0,7	13.510	0,3	13.510	0,3	-	-	274,3	-
Fornecedores	50.227	0,7	49.570	1,0	49.570	1,0	50.144	1,7	1,3	(1,1)
Impostos e Contribuições a Recolher.....	135.092	1,8	75.403	1,6	75.403	1,6	43.884	1,5	79,2	71,8
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos.....	4.571	0,1	9.027	0,2	697	0,0	-	-	(49,4)	-
Salários, encargos sociais e participações....	23.213	0,3	12.226	0,3	12.226	0,3	12.103	0,4	89,9	1,0
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis ..	296.220	3,9	316.259	6,6	405.020	8,6	250.119	8,3	(6,3)	61,9
Dividendos a Pagar.....	65.956	0,9	14.574	0,3	14.574	0,3	30.183	1,0	352,6	(51,7)
Partes Relacionadas.....	139.397	1,8	81.004	1,7	81.004	1,7	23.416	0,8	72,1	245,9
Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos.....	255.166	3,4	29.364	0,6	24.290	0,5	21.537	0,7	769,0	12,8
Adiantamento de Clientes.....	1.685.914	22,3	810.999	17,0	87.879	1,9	83.988	2,8	107,9	4,6
Demais Contas a Pagar.....	67.496	0,9	80.537	1,7	80.537	1,7	70.933	2,3	(16,2)	13,5
Total do Passivo Circulante.....	2.929.240	38,8	1.569.235	32,8	921.472	19,5	643.543	21,3	86,7	43,2
Total do Passivo Circulante Exigível a Longo Prazo										
Empréstimos e Financiamentos	865.355	11,5	228.527	4,8	228.527	4,8	67.493	2,2	278,7	238,6
Debêntures.....	996.408	13,2	498.161	10,4	500.000	10,6	-	-	100,0	-
Fornecedores	43.412	0,6	37.759	0,8	-	-	-	-	15,0	-
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis ..	126.663	1,7	103.698	2,2	595.708	12,6	100.439	3,3	22,1	493,1
Tributos a Pagar e Processos Trabalhistas ..	29.028	0,4	26.258	0,5	26.258	0,6	26.768	0,9	10,5	(1,9)
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	135.110	1,8	103.600	2,2	89.430	1,9	97.174	3,2	30,4	(8,0)
Demais Contas a Pagar.....	22.610	0,3	92.651	1,9	92.649	2,0	41.242	1,4	(75,6)	124,6
Total Exigível a Longo Prazo	2.218.586	29,4	1.090.654	22,8	1.532.572	32,4	333.116	11,0	103,4	360,1
Participação de Minoritários	288.728	3,8	232.851	4,9	198.769	4,2	100.302	3,3	24,0	98,2
Patrimônio Líquido	2.120.949	28,1	1.888.965	39,5	2.070.754	43,8	1.948.550	64,4	12,3	6,3
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	7.557.503	100,0	4.781.705	100,0	4.723.567	100,0	3.025.511	100,0	58,1	56,1

⁽¹⁾ Para mais informações acerca do critério utilizado para realização dos ajustes provenientes da Lei 11.638 e das CPCs, ver Nota Explicativa nº 2 às Demonstrações Contábeis Consolidadas de 31 de dezembro de 2008 e 2007 anexas a este Prospecto.

* Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

** Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

*** Não ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

	Semestre encerrado em 30 de junho de		Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de			
	2008		2007		2007	
	2009	Ajustado ^(*)	2008	Ajustado ^(*)	Original ^(**)	2006 ^(***)
Outros Dados Financeiros:						
EBITDA ⁽¹⁾	360.648	247.382	470.490	392.709	390.547	248.476
Margem de EBITDA ⁽²⁾	23,3%	18,4%	16,5%	19,6%	22,9%	22,3%
Outros Dados Operacionais						
Lançamentos						
Incorporações Lançadas.....	23	51	88	77	77	36
Área Útil Lançada (m ²).....	361.773	1.000.433	1.483.055	1.774.703	1.774.703	832.229
Unidades Lançadas ⁽³⁾	5.216	11.784	18.270	16.924	16.924	5.822
Vendas⁽⁴⁾						
Total de Vendas Contratadas em R\$....	1.341.622	3.450.711	4.612.314	4.391.850	4.391.850	1.915.098
Área Útil Vendida (m ²).....	398.325	1.077.232	1.435.096	1.386.285	1.386.285	579.601
Unidades Vendidas.....	5.070	11.671	16.875	12.940	12.940	4.572
Preço Médio de Venda por Metro Quadrado (R\$/m ²).....	3.368	3.203	3.214	3.168	3.168	3.304

(1) De acordo com o Ofício Circular CVM n.º 1/2005, apuramos EBITDA como os lucros antes das despesas financeiras líquidas, do imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e do ganho de capital com nossa participação na Agra no ano 2007. O EBITDA não é uma medida de acordo com as Práticas contábeis adotadas no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas. Vide reconciliação entre o lucro antes de imposto de renda e contribuição social e o EBITDA em “Análise e Discussão Sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – EBITDA”.

(2) EBITDA dividido pela receita líquida operacional.

(3) Foram desprezadas as unidades objeto de permuta, exceto para as informações dos semestres encerrados em 30 de junho de 2009 e 2007.

(4) Vendas líquidas de rescisões.

(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei N.º 11.638 e CPCs

(**) Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei N.º 11.638 e CPCs.

(***) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei N.º 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

Segue, abaixo, o cálculo do nosso EBITDA, bem como do nosso EBITDA ajustado, para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009, bem como para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006:

	Semestre encerrado em 30 de junho de		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			
	2008		2007		2007	
	2009	Ajustado ^(*)	2008	Ajustado ^(*)	Original ^(**)	2006 ^(***)
(Em milhares de R\$)						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social ⁽¹⁾	354.186	242.416	441.995	509.638	505.444	296.864
(-) Ganho na Participação da Coligada Agra ⁽²⁾			–	(102.746)	(102.746)	–
(+/-) Resultado Financeiro.....	6.226	(8.226)	10.780	(27.266)	(25.234)	(48.843)
(+) Depreciação e amortização.....	2.562	2.106	3.890	1.751	1.751	3.564
(+) Amortização de ágio.....	3.675	12.586	17.880	14.332	14.332	1.494
(-) Participação dos Empregados.....	(6.000)	(1.500)	(4.055)	(3.000)	(3.000)	(4.603)
EBITDA.....	360.648	247.382	470.490	392.709	390.547	248.476
(+) Gastos com oferta pública de ações.....	–	–	–	–	–	20.827
EBITDA Ajustado⁽³⁾.....	360.648	247.382	470.490	392.709	390.547	269.303
Margem Ebitda Ajustada.....	23,3%	18,4%	16,5%	19,6%	22,9%	24,1%

(1) Para mais informações acerca do critério utilizado para realização dos ajustes provenientes da Lei 11.638 e das CPCs, ver Nota Explicativa n.º 2 às Demonstrações Contábeis Consolidadas de 31 de dezembro de 2008 e 2007 anexas a este Prospecto.

(2) Em abril de 2007, a coligada Agra concluiu com sucesso a sua Oferta Pública de Ações, obtendo aproximadamente R\$726,0 milhões de valorização em seu patrimônio e diluindo a participação da Cyrela em seu capital de 42,1% para 20,3% após a conclusão da oferta. Apesar da redução da participação efetiva em seu capital, a valorização da Agra após a sua Oferta de Ações gerou um ganho (sem efeito caixa) para a nossa Companhia de R\$102,7 milhões, integralmente reconhecido no segundo trimestre de 2007.

(3) EBITDA acrescido das despesas com a oferta pública de ações ordinárias concluída em julho de 2006 e em setembro de 2005.

(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei N.º 11.638 e CPCs.

(**) Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei N.º 11.638 e CPCs.

(***) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei N.º 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

Composição do Capital Social da Companhia

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

Espécie e classe das ações	Subscrito/Integralizado ⁽¹⁾ Composição Atual		Subscrito/Integralizado ⁽¹⁾ Composição pós Oferta ⁽³⁾		Subscrito/Integralizado ⁽¹⁾ Composição pós Oferta ⁽⁵⁾	
	Quantidade	Valor (R\$) ⁽²⁾	Quantidade	Valor (R\$) ⁽²⁾⁽⁴⁾	Quantidade	Valor (R\$) ⁽²⁾⁽⁴⁾
Ordinárias	368.615.226	8.496.580.959,30	411.615.226	9.487.730.959,30	426.665.226	9.834.633.459,30
Total⁽¹⁾	368.615.226	8.496.580.959,30	411.615.226	9.487.730.959,30	426.665.226	9.834.633.459,30

⁽¹⁾ Todas as ações emitidas foram integralizadas.

⁽²⁾ As ações não têm valor nominal.

⁽³⁾ Considerando a colocação total da quantidade de Ações Ordinárias objeto da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais.

⁽⁴⁾ Calculado com base em um preço de emissão por Ação Ordinária de R\$23,05, que foi a última cotação oficial das ações ordinárias de emissão da Companhia divulgada pela BM&FBOVESPA na data anterior a este Prospecto Preliminar.

⁽⁵⁾ Considerando a colocação total da quantidade de Ações Ordinárias objeto da Oferta, incluindo o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais.

O quadro abaixo indica a quantidade de ações ordinárias representativas do nosso capital social e detidas por acionistas titulares de 5,0% ou mais de nossas ações, companhias controladas por Elie Horn e por nossos conselheiros e diretores em conjunto, bem como as ações em tesouraria, na data deste Prospecto e após a conclusão da Oferta:

Acionistas ⁽¹⁾	Ações Ordinárias Antes da Oferta		Ações Ordinárias Após a Oferta ⁽²⁾		Ações Ordinárias Após a Oferta ⁽³⁾	
	Ações		Ações		Ações	
	Ordinárias	(Em %)	Ordinárias	(Em %)	Ordinárias	(Em %)
Eirenor Sociedad Anonima ⁽⁴⁾	21.900.008	5,94	21.900.008	5,32	21.900.008	5,13
Elie Horn.....	107.418.278	29,14	107.418.278	26,10	107.418.278	25,18
EH Capital Management ⁽⁵⁾	7.502.400	2,04	7.502.400	1,82	7.502.400	1,76
Rogério Jonas Zylberzstajn.....	6.706.644	1,82	6.706.644	1,63	6.706.644	1,57
Fernando Goldsztein.....	4.854.125	1,32	4.854.125	1,18	4.854.125	1,14
Sergio Goldsztein.....	1.686.481	0,46	1.686.481	0,41	1.686.481	0,40
Eduardo Goldsztein.....	1.626.481	0,44	1.626.481	0,40	1.626.481	0,38
Claudio Goldsztein.....	1.153.481	0,31	1.153.481	0,28	1.153.481	0,27
Daniel Goldsztein.....	1.686.481	0,46	1.686.481	0,41	1.686.481	0,40
Ricardo Sessegolo.....	1.023.453	0,28	1.023.453	0,25	1.023.453	0,24
Carmignac Gestion ⁽⁶⁾	27.194.365	7,38	27.194.365	6,61	27.194.365	6,37
Administradores ⁽⁷⁾	1.198.046	0,33	1.198.046	0,29	1.198.046	0,28
Tesouraria	6.000	0,00	6.000	0,00	6.000	0,00
Outros	184.658.983	50,10	227.658.983	55,31	242.758.983	56,89
Total	368.615.226	100,00	411.615.226	100,00	426.665.226	100,00

⁽¹⁾ Os acionistas Elie Horn e Rogério Jonas Zylberzstajn são parte do Acordo de Acionistas RJZ (para mais informações sobre o Acordo de Acionistas RJZ, vide seção “Nossas Atividades – Contratos Relevantes – Acordo de Acionistas RJZ” na página 186 deste Prospecto). Os acionistas Elie Horn, Sergio Goldsztein, Claudio Goldsztein, Fernando Goldsztein, Daniel Goldsztein e Ricardo Sessegolo são parte do Acordo de Acionistas Goldsztein (para mais informações sobre o Acordo de Acionistas Goldsztein, vide seção “Nossas Atividades – Contratos Relevantes – Acordo de Acionistas Goldsztein” na página 187 deste Prospecto).

⁽²⁾ Considerando a colocação total da quantidade de Ações Ordinárias objeto da Oferta, sem considerar o exercício da Opção Ações Suplementares e as Ações Adicionais.

⁽³⁾ Considerando a colocação total da quantidade de Ações Ordinárias objeto da Oferta, incluindo o exercício da Opção Ações Suplementares e as Ações Adicionais.

⁽⁴⁾ Companhia holding constituída de acordo com as leis do Uruguai, na qual Elie Horn detém participação de 100,0%.

⁽⁵⁾ Companhia holding constituída de acordo com as leis das Ilhas Virgens Britânicas, na qual Elie Horn detém participação de 100,0%.

⁽⁶⁾ Sociedade gestora de investimentos constituída de acordo com as leis da França.

⁽⁷⁾ Excluída a participação do Sr. Rogério Jonas Zylberzstajn e do Sr. Elie Horn, indicadas em linhas separadas.

Ações em Circulação

Na data deste Prospecto, o *free float* é de 50,10% do nosso capital social. Após a liquidação da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais, estimamos que o *free float* passará a ser de 50,31% do nosso capital social.

Para mais informações sobre nossas ações em circulação, vide seção “*Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos e o Mercado de Negociação – Formador de Mercado – Preço de Mercado de Nossas Ações*” na página 231 deste Prospecto.

Descrição da Oferta

A Oferta compreende a distribuição pública primária de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia (“Ações Ordinárias”) no Brasil, em mercado de balcão não organizado, a ser realizada pelos Coordenadores e determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários convidadas a participar da Oferta (conforme definido a seguir) (“Coordenadores Contratados e Participantes Especiais”) e por determinadas corretoras e/ou outras instituições integrantes do sistema de distribuição autorizadas a operar na BM&FBOVESPA, convidadas a participar da Oferta para efetuar exclusivamente esforços de colocação das Ações Ordinárias junto aos Investidores Não-Institucionais (conforme definido abaixo) (“Corretoras” e, conjuntamente com os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e com os Participantes Especiais, as “Instituições Participantes”), em mercado de balcão não organizado, observado o disposto nas Instruções CVM 400 e 471, nos Códigos ANBID e o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA, incluindo esforços de colocação de Ações Ordinárias no exterior, a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional e determinadas instituições financeiras contratadas, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, definidos em conformidade com a Regra 144A do *Securities Act* de 1993, dos Estados Unidos da América, conforme alterado (“Regra 144A e Securities Act”, respectivamente), nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act*, e junto a investidores, fora dos Estados Unidos da América e do Brasil, nos termos do Regulamento S do *Securities Act* (“Regulamento S”) (em conjunto, “Investidores Estrangeiros”), que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pela CVM e pelo Banco Central do Brasil, nos termos do *Placement Facilitation Agreement* (“Contrato de Colocação Internacional”) (“Oferta”). A Oferta não foi e nem será registrada na SEC ou em qualquer outra agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer país, exceto o Brasil.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total das Ações Ordinárias objeto da Oferta poderá ser acrescida de um lote suplementar de até 6.450.000 (seis milhões quatrocentos e cinquenta mil) Ações Ordinárias a serem emitidas pela Companhia, equivalentes a até 15% (quinze por cento) das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas na Oferta, excluídas as Ações Adicionais (conforme definido abaixo) (“Ações Suplementares”), as quais serão objeto de distribuição para atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, conforme a opção para subscrição a ser concedida pela Companhia ao Coordenador Líder, nas mesmas condições e preço das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas (“Opção de Ações Suplementares”). O Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e pelo prazo de 30 (trinta) dias contados do primeiro dia útil seguinte (inclusive) à data de publicação do anúncio de início da distribuição pública primária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia (“Anúncio de Início”) de exercer a Opção de Ações Suplementares, após notificação aos demais Coordenadores, desde que a decisão de sobrealocação das ações no momento da precificação da Oferta tenha sido tomada em comum acordo pelos Coordenadores.

Sem prejuízo do exercício da Opção de Ações Suplementares, a quantidade total de Ações Ordinárias objeto da Oferta poderá, a critério da Companhia, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400, com a concordância dos Coordenadores, ser aumentada em até 8.600.000 (oito milhões e seiscentas mil) Ações Ordinárias a serem emitidas pela Companhia, dentro do limite de capital autorizado, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 11, parágrafo primeiro, de seu Estatuto Social (“Ações Adicionais”), equivalentes a até 20% (vinte por cento) da quantidade total de Ações Ordinárias inicialmente ofertadas (“Lote Adicional”).

Quantidade, Valor, Classe e Espécie dos Valores Mobiliários

Na hipótese de não haver exercício da Opção de Ações Suplementares e sem considerar as Ações Adicionais:

Ofertante	Quantidade de Ações Ordinárias Ofertadas	Preço por Ação (R\$)	Montante (R\$) ⁽¹⁾	Recursos líquidos de Comissões (R\$) ⁽²⁾
Companhia	43.000.000	23,05	991.150.000,00	949.026.125,00
Total	43.000.000	23,05	991.150.000,00	949.026.125,00

⁽¹⁾ Calculado com base em um preço de emissão por Ação Ordinária de R\$23,05, que foi a última cotação oficial das ações ordinárias de emissão da Companhia divulgada pela BM&FBOVESPA na data anterior a este Prospecto Preliminar.

⁽²⁾ Sem dedução das despesas incorridas na Oferta.

Na hipótese de haver o exercício integral da Opção de Ações Suplementares e considerando a totalidade das Ações Adicionais:

Espécie e classe	Quantidade de Ações Ordinárias Ofertadas	Preço por Ação (R\$) ⁽¹⁾	Montante (R\$) ⁽¹⁾	Recursos líquidos de Comissões (R\$) ⁽²⁾
Companhia	58.050.000	23,05	1.338.052.500,00	1.281.185.268,75
Total	58.050.000	23,05	1.338.052.500,00	1.281.185.268,75

⁽¹⁾ Calculado com base em um preço de emissão por Ação Ordinária de R\$23,05, que foi a última cotação oficial das ações ordinárias de emissão da Companhia divulgada pela BM&FBOVESPA na data anterior a este Prospecto Preliminar.

⁽²⁾ Sem dedução das despesas incorridas na Oferta.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações Ordinárias

As Ações Ordinárias garantem aos seus titulares os direitos decorrentes do Estatuto Social da Companhia, da Lei das Sociedades por Ações e do Regulamento do Novo Mercado, conforme descrito no presente Prospecto, dentre os quais se incluem os seguintes:

- direito de voto nas assembleias gerais de acionistas da Companhia, sendo que cada Ação Ordinária corresponderá 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;
- direito de alienação de suas Ações Ordinárias, nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador alienante, no caso de alienação, direta ou indireta, a título oneroso do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas (*tag along* com 100% do preço);
- direito de alienação de suas Ações Ordinárias em oferta pública a ser realizada pelo acionista controlador, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem no Novo Mercado, pelo seu respectivo valor econômico apurado mediante elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada e independente, com experiência comprovada e escolhida pela assembleia geral de acionistas titulares de Ações Ordinárias em circulação a partir de lista triplíce apresentada pelo Conselho de Administração da Companhia, sendo que os custos de elaboração de referido laudo deverão ser integralmente suportados pelo acionista controlador; e
- direito aos dividendos integrais e demais direitos pertinentes às Ações Ordinárias que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data da Liquidação.

Cotação e Admissão à Negociação de Ações Ordinárias na BM&FBOVESPA

Em 29 de julho de 2005, a Companhia, o acionista Elie Horn e seus administradores celebraram o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BM&FBOVESPA.

As Ações estão admitidas à negociação no Novo Mercado da BM&FBOVESPA desde 22 de setembro de 2005 sob o código “CYRE3”.

A cotação de fechamento das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA em 30 de setembro de 2009 foi de R\$23,05 por ação.

Preço por Ação

O preço de subscrição por Ação Ordinária (“Preço por Ação”) será fixado após (i) a efetivação dos Pedidos de Reserva no Período de Reserva; e (ii) a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais (conforme abaixo definido), a ser realizado no Brasil, pelos Coordenadores, em conformidade com os artigos 23, parágrafo 1º e 44 da Instrução CVM 400 (“Procedimento de *Bookbuilding*”), em consonância com o disposto no artigo 170, § 1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, tendo como parâmetro (a) a cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA; e (b) as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto a Investidores Institucionais (conforme abaixo definido). O Preço por Ação será aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia antes da concessão do registro da presente Oferta pela CVM. Os Investidores Não-Institucionais que aderirem à Oferta de Varejo (conforme abaixo definido) não participarão do Procedimento de *Bookbuilding* nem, portanto, do processo de fixação do Preço por Ação. Os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destas no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% do valor da Oferta (para informações adicionais veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relacionados às Nossas Ações e à Oferta – Risco de má formação do Preço por Ação e/ou de liquidez das ações de nossa emissão”, na página 86 deste Prospecto). A escolha do critério de preço de mercado para a determinação do Preço por Ação é devidamente justificada, tendo em vista que tal preço não promoverá a diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e que o valor de mercado das Ações Ordinárias a serem subscritas será aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de subscrição de Ações Ordinárias no contexto da Oferta. A cotação de fechamento das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA em 30 de setembro de 2009 foi de R\$23,05 (vinte e três reais e cinco centavos) por ação.

	Preço por Ação (R\$)⁽¹⁾	Comissões (R\$)⁽¹⁾	Recursos líquidos para a Companhia (R\$)⁽²⁾
Por Ação Ordinária	23,05	0,98	949.026.125,00

⁽¹⁾ Calculado com base em um preço de emissão por Ação Ordinária de R\$23,05, que foi a última cotação oficial das ações ordinárias de emissão da Companhia divulgada pela BM&FBOVESPA na data anterior a este Prospecto Preliminar e sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais.

⁽²⁾ Considerando a colocação total da quantidade de Ações Ordinárias objeto da Oferta, sem a dedução das despesas incorridas na Oferta e sem levar em conta o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais.

Quantidade de Ações Ofertadas

Serão ofertadas, inicialmente, 43.000.000 (quarenta e três milhões) Ações Ordinárias no âmbito da Oferta, sem considerar a Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames.

Custos de Distribuição

Os custos de distribuição e as despesas relativas à Oferta serão pagos pela Companhia.

Abaixo segue descrição dos custos estimados da Oferta:

Comissões e Despesas	Valor (R\$)⁽¹⁾	Valor por Ação (R\$)	% em Relação ao Preço por Ação
Comissão de Coordenação	3.964.600,00	0,09	0,40%
Comissão de Colocação.....	11.893.800,00	0,28	1,20%
Comissão de Garantia Firme	3.964.600,00	0,09	0,40%
Comissão de Incentivo	19.823.000,00	0,46	2,00%
Remuneração Adicional ao Coordenador Líder	2.477.875,00	0,06	0,25%
Total Comissões.....	42.123.875,00	0,98	4,25%
Taxa de Registro na CVM.....	82.870,00	0,00	0,01%
Taxa de Registro na Anbid.....	80.000,00	0,00	0,01%
Despesas com advogados e consultores ⁽³⁾	1.400.000,00	0,03	0,14%
Despesas com auditores ⁽³⁾	600.000,00	0,01	0,06%
Outras Despesas ⁽²⁾	1.000.000,00	0,02	0,10%
Total de Comissões e Despesas⁽¹⁾	45.286.745,00	1,05	4,57%

⁽¹⁾ Calculado com base em um preço de emissão por Ação Ordinária de R\$23,05, que foi a última cotação oficial das ações ordinárias de emissão da Companhia divulgada pela BM&FBOVESPA na data anterior a este Prospecto Preliminar e sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais.

⁽²⁾ Despesas estimadas com *roadshow* e emolumentos da BM&FBOVESPA.

⁽³⁾ Despesas estimadas.

Não há outra remuneração devida pela Companhia às Instituições Participantes (com exceção ao Coordenador Líder decorrente de ganhos na atividade de estabilização) ou aos Agentes de Colocação Internacional, exceto pela remuneração descrita acima, bem como não existe nenhum outro tipo de remuneração que dependa do Preço por Ação.

Aprovações Societárias

A realização da Oferta foi aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 21 de setembro de 2009, dentro do limite de seu capital autorizado, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 11, parágrafo primeiro, de seu Estatuto Social.

O Preço por Ação Ordinária e a determinação da quantidade de Ações Ordinárias emitidas serão aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia antes da concessão do registro da Oferta pela CVM.

Público Alvo da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com os Coordenadores Contratados e com as Corretoras, realizarão a distribuição pública das Ações Ordinárias nos termos da Instrução CVM 400, observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA e conforme previsto no Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, a oferta de varejo (“Oferta de Varejo”) e a oferta institucional (“Oferta Institucional”).

A Oferta de Varejo será realizada junto a investidores residentes no Brasil, com pedidos de investimentos de R\$3.000,00 a R\$300.000,00, e que realizarem solicitação de reserva antecipada mediante o preenchimento de formulário específico (“Pedido de Reserva”) destinado à subscrição de Ações Ordinárias objeto da Oferta (“Investidores Não-Institucionais”).

A Oferta Institucional será realizada junto a investidores institucionais que, para os fins da Oferta, são os investidores que não sejam Investidores Não-Institucionais (“Investidores Institucionais”).

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

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

Não há inadequação específica da Oferta a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a presente Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente a investimentos em ações. Como todo e qualquer investimento em ações, a subscrição das Ações Ordinárias apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco", na página 77 do Prospecto, para uma descrição dos fatores de risco que devem ser considerados em relação à subscrição das Ações Ordinárias.

Cronograma da Oferta

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo na ANBID do pedido de análise prévia da Oferta, por meio do procedimento simplificado previsto na Instrução CVM 471. Publicação do Fato Relevante comunicando o protocolo na ANBID do pedido de análise prévia da Oferta, por meio do procedimento simplificado previsto na Instrução CVM 471. Disponibilização da minuta do Prospecto Preliminar nas páginas da rede mundial de computadores da CVM e da Companhia.	21/Setembro
2.	Publicação do Aviso ao Mercado (sem o logotipo das Corretoras). Disponibilização do Prospecto Preliminar nas páginas da rede mundial de computadores da CVM, da Companhia e dos Coordenadores. Início das apresentações de <i>Roadshow</i> . Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	14/Outubro
3.	Republicação do Aviso ao Mercado (com o logotipo das Corretoras). Início do Período de Reserva.	21/Outubro
4.	Encerramento do Período de Reserva.	26/Outubro
5.	Encerramento das apresentações de <i>Roadshow</i> . Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . Fixação do Preço por Ação. Reunião do Conselho de Administração para fixação do Preço por Ação. Assinatura do Contrato de Distribuição e demais contratos relacionados à Oferta.	27/Outubro
6.	Registro da Oferta. Publicação do Anúncio de Início. Disponibilização do Prospecto Definitivo.	28/Outubro
7.	Início da negociação das Ações Ordinárias, objeto da Oferta na BM&FBOVESPA. Início do prazo para exercício da Opção de Ações Suplementares.	29/Outubro
8.	Data de Liquidação.	3/Novembro
9.	Fim do prazo de exercício da Opção de Ações Suplementares.	27/Novembro
10.	Data máxima para liquidação das Ações Suplementares.	2/Dezembro
11.	Publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta.	4/Dezembro

⁽¹⁾ Todas as datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério dos Coordenadores e da Companhia.

As apresentações aos investidores (“Roadshow”) ocorrerão no Brasil e no exterior.

Procedimentos da Oferta

Após o encerramento do Período de Reserva (conforme definido abaixo), a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes realizarão a distribuição pública das Ações Ordinárias nos termos da Instrução CVM 400, observado o esforço de dispersão acionária previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA e conforme previsto no Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), por meio de duas ofertas distintas, quais sejam a Oferta de Varejo e a Oferta Institucional.

Oferta de Varejo

Será concedido aos Investidores Não-Institucionais um prazo de 5 (cinco) dias, iniciado em 21 de outubro de 2009, inclusive, e encerrado em 26 de outubro de 2009, inclusive (“Período de Reserva”), para que os Investidores Não-Institucionais realizem Pedido de Reserva.

Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais ser superior à quantidade de Ações Ordinárias destinadas à Oferta de Varejo, haverá rateio, conforme disposto no item (vii) abaixo.

O montante de, no mínimo, 10% (dez por cento) e, no máximo, 20% (vinte) por cento das Ações Ordinárias objeto da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais, será destinado prioritariamente à colocação pública junto aos Investidores Não-Institucionais, que realizarão reservas, por meio da realização dos Pedidos de Reserva, em caráter irrevogável e irretratável, de Ações Ordinárias em caráter, irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos itens (viii) a (xi) abaixo, nas seguintes condições:

- (i) cada um dos Investidores Não-Institucionais interessados poderá efetuar o seu Pedido de Reserva junto a uma única Corretora habilitada a receber Pedidos de Reserva, conforme indicado no Aviso ao Mercado, mediante o preenchimento de formulário específico, no Período de Reserva, observado o disposto no item (ii) abaixo e o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 (três mil reais) e o valor máximo de pedido de investimento de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) por Investidor Não-Institucional, sendo que tais investidores poderão estipular, no Pedido de Reserva, o preço máximo por Ação Ordinária, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, conforme o previsto no parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Caso o Investidor Não Institucional opte por estipular um preço máximo por Ação Ordinária no Pedido de Reserva e o Preço por Ação seja fixado em valor superior ao estipulado, o respectivo Pedido de Reserva será automaticamente cancelado. Recomenda-se aos Investidores Não-Institucionais verificar com a Corretora de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta, a seu exclusivo critério, exigirá manutenção dos recursos em conta de investimento aberta ou mantida perante a mesma, para fins de garantia do Pedido de Reserva solicitado;
- (ii) qualquer Pedido de Reserva efetuado por Investidor Não-Institucional que seja Pessoa Vinculada após o encerramento do Período de Reserva será cancelado pela Corretora que tiver recebido o respectivo Pedido de Reserva, na eventualidade de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações Ordinárias inicialmente ofertadas, sem considerar o exercício da Opção Ações Suplementares e do Lote Adicional. Adicionalmente, os Investidores Não-Institucionais, observados os valores mínimo e máximo do Pedido de Reserva, deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de terem seus Pedidos de Reserva cancelados pela respectiva Corretora;
- (iii) a quantidade de Ações Ordinárias objeto da Oferta a serem subscritas e o respectivo valor do investimento serão informados ao Investidor Não-Institucional até as 12:00 horas do primeiro dia útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início, pela Corretora junto à qual tiver efetuado Pedido de Reserva, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio, prevista no item (vii) abaixo;

- (iv) cada Investidor Não-Institucional, conforme o caso, deverá efetuar o pagamento do valor indicado no item (iii) acima, junto à Corretora em que efetuou seu respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 10:30 horas da Data de Liquidação (conforme definido abaixo). Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Corretora junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;
- (v) a BM&FBOVESPA, em nome de cada uma das Corretoras junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não-Institucional que com a respectiva Corretora tenha feito a reserva, o número de Ações Ordinárias objeto da Oferta correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens (viii) a (xi) abaixo, respectivamente, e ressalvada a possibilidade de rateio prevista no item (vii) abaixo, após as 16:00 horas da Data de Liquidação, desde que confirmado o crédito correspondente ao produto da colocação das Ações Ordinárias objeto da Oferta na conta de liquidação;
- (vi) caso o total de Ações Ordinárias objeto dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais seja igual ou inferior ao montante de 10% (dez por cento) das Ações Ordinárias objeto da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e as Ações Adicionais, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas, e as eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não Institucionais serão destinadas a Investidores Institucionais nos termos descritos abaixo;
- (vii) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais seja superior à quantidade de Ações Ordinárias destinadas à Oferta de Varejo, sem considerar as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, será realizado o rateio das Ações Ordinárias entre todos os Investidores Não Institucionais. O critério de rateio para os Investidores Não Institucionais será a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas aos Investidores Não Institucionais, entre todos os Investidores Não Institucionais, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva, até que se esgote a quantidade de Ações destinada prioritariamente à colocação junto aos Investidores Não Institucionais. Opcionalmente, a critério dos Coordenadores e da Companhia, a quantidade de Ações Ordinárias destinada prioritariamente a Investidores Não-Institucionais poderá ser aumentada, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares, para que os pedidos excedentes dos Investidores Não-Institucionais possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o mesmo critério de rateio previsto neste item (vii);
- (viii) na hipótese de suspensão ou modificação da Oferta, respectivamente, o Investidor Não-Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva até às 12:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou a modificação da Oferta. Nessa hipótese, o Investidor Não-Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Corretora que tenha recebido o seu Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo estipulado no respectivo Pedido de Reserva, o qual será automaticamente cancelado pela referida Corretora. Caso o Investidor Não-Institucional não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva no prazo mencionado acima, deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;
- (ix) na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, as Corretoras deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, as Corretoras deverão comunicá-lo diretamente a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor Não Institucional não informe por escrito a Corretora de sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado no item (viii) acima, será presumido que tal Investidor Não Institucional manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;

- (x) na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não-Institucionais, ou a sua decisão de investimento poderão referidos investidores desistir do Pedido de Reserva sem qualquer ônus, até as 12:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de publicação do anúncio de retificação. Nesta hipótese, tais investidores deverão informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva junto à Corretora qual tiverem efetuado Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;
- (xi) caso não haja conclusão da Oferta, em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, em caso de cancelamento ou ainda em caso de revogação da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão cancelados e a Corretora que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará ao respectivo Investidor Não-Institucional a não conclusão da Oferta, a rescisão do Contrato de Distribuição, o cancelamento, ou ainda a revogação da Oferta, conforme o caso, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado; e
- (xii) caso o Investidor Não-Institucional já tenha efetuado o pagamento e ocorram as hipóteses previstas no item (xi) acima, ou caso o referido investidor venha a desistir do Pedido de Reserva, nos termos dos itens (viii) a (x) acima, os valores eventualmente depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta ou da data em que o investidor informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva.

Oferta Institucional

As Ações Ordinárias não colocadas junto aos Investidores Não-Institucionais (inclusive as sobras das Ações Ordinárias destinadas prioritariamente à distribuição junto aos Investidores Não-Institucionais) serão destinadas à distribuição pública junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas para estes Investidores Institucionais reservas antecipadas e inexistindo valores mínimos ou máximos de investimento.

Caso o número de Ações Ordinárias objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding* exceda o total de Ações Ordinárias objeto da Oferta remanescentes após o atendimento, nos termos e condições acima descritos, dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não-Institucionais, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a critério dos Coordenadores e da Companhia, levando em consideração o disposto no plano de distribuição elaborado pelos Coordenadores, com a expressa anuência da Companhia, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, que leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e da Companhia, melhor atendam o objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de acionistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas, ao longo do tempo, da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Os Investidores Institucionais deverão realizar a subscrição de Ações Ordinárias objeto da Oferta mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destes no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% do valor da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Ações Ordinárias objeto da Oferta (excluídas as Ações Suplementares e as Ações Adicionais), será vedada a colocação de Ações Ordinárias para Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas. A subscrição de Ações Ordinárias realizadas para proteção (*hedge*) de operações com derivativos não serão consideradas investimento efetuado por Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente na formação do Preço por Ação, e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Ações da Oferta no mercado secundário.**

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, no jornal Folha de S. Paulo, no Valor Econômico e no Diário Oficial do Estado de São Paulo.

O prazo para a distribuição das Ações Ordinárias objeto da Oferta é de até seis meses, contados a partir da data da publicação do Anúncio de Início ou até a data da publicação do anúncio de encerramento da distribuição pública primária de ações ordinárias de emissão da Companhia (“Anúncio de Encerramento”), o que ocorrer primeiro (“Prazo de Distribuição”).

A liquidação física e financeira das Ações Ordinárias objeto da Oferta, observado o disposto no item abaixo, deverá ser realizada dentro do prazo de até três dias úteis, contado a partir da data de publicação do Anúncio de Início (“Data de Liquidação”). A liquidação física e financeira das Ações Ordinárias objeto do exercício da Opção de Ações Suplementares ocorrerá dentro do prazo de até três dias úteis, contado do exercício da Opção de Ações Suplementares.

As Ações Ordinárias objeto da Oferta somente serão entregues aos respectivos investidores após as 16:00 horas da Data de Liquidação.

As Ações Ordinárias objeto da Oferta serão colocadas pelas Instituições Participantes, em regime de garantia firme de liquidação, individual e não solidária, restada pelos Coordenadores, proporcionalmente e até os limites individuais referidos no Contrato de Distribuição. As Ações Ordinárias, que forem objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional e instituições financeiras a serem contratadas junto aos Investidores Estrangeiros serão obrigatoriamente subscritas e integralizadas no Brasil em moeda corrente nacional, nos termos do artigo 19, parágrafo 4º, da Lei 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

Os Coordenadores realizarão a colocação das Ações Ordinárias objeto da Oferta em regime de garantia firme de liquidação. Caso as Ações Ordinárias objeto da Oferta não tenham sido totalmente distribuídas até a Data de Liquidação, os Coordenadores realizarão a subscrição, na Data de Liquidação, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre o número de Ações Ordinárias objeto da Oferta e objeto da garantia firme de liquidação por cada um prestada e o número de Ações Ordinárias objeto da Oferta efetivamente liquidadas no mercado, pelo Preço por Ação definido conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, proporcionalmente e até os limites individuais referidos no Contrato de Distribuição.

Essa garantia firme de liquidação será vinculante apenas a partir do momento em que for concluído o Procedimento de *Bookbuilding* e assinado o Contrato de Distribuição.

Em caso de exercício da garantia firme de liquidação e posterior revenda das Ações Ordinárias junto ao público pelos Coordenadores durante o Prazo de Distribuição, o preço de revenda será o preço de mercado das Ações Ordinárias, limitado ao Preço por Ação, sem prejuízo das atividades previstas no Contrato de Estabilização (abaixo definido).

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

Violações de Normas de Conduta

Caso haja descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400, e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações Ordinárias no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, devendo cancelar todos os Pedidos de Reserva ou boletins de subscrição que tenha recebido e informar imediatamente os investidores que com ela tenham realizado Pedido de Reserva ou ordens para a coleta de investimentos, conforme o caso, sobre o referido cancelamento; e (ii) poderá ser suspensa, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição participante em ofertas de distribuição pública coordenadas pelos Coordenadores.

Contrato de Distribuição

O Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia (“Contrato de Distribuição”) será celebrado entre a Companhia, os Coordenadores e a BM&FBOVESPA. De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, os Coordenadores concordarão em distribuir, inicialmente, em regime de garantia firme de liquidação a totalidade das Ações Ordinárias objeto da Oferta. O Contrato de Distribuição contemplará os demais termos e condições da Oferta descritos nesta seção. Segue abaixo a quantidade inicial de Ações Ordinárias que cada Coordenador se comprometerá a distribuir, de forma individual e não solidária:

	<u>Quantidade de Ações Ordinárias</u>
Coordenador Líder.....	12.900.000
Bradesco BBI.....	8.600.000
Goldman Sachs.....	6.450.000
Itaú BBA.....	8.600.000
Santander.....	6.450.000

Também será celebrado, entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional, o Contrato de Colocação Internacional (*Placement Facilitation Agreement*), segundo o qual os Agentes de Colocação Internacional realizarão esforços de colocação de Ações Ordinárias no exterior, a serem adquiridas por Investidores Estrangeiros por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, em conformidade com o disposto nas isenções de registro previstas no *Securities Act* (“Contrato de Colocação Internacional”).

De acordo com o Contrato de Distribuição e o Contrato de Colocação Internacional, nos obrigaremos a indenizar os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências, inclusive contingências resultantes da aplicação da Lei das Sociedades por Ações, da Lei 6.385/76 e do *Securities Act*.

As Ações Ordinárias não foram e não serão registradas perante o *Securities Act*.

Os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional concordaram que, salvo se permitido pelo Contrato de Distribuição, pelo Contrato de Colocação Internacional ou pelo Contrato de Estabilização (conforme definido abaixo), as Ações Ordinárias, as Ações Suplementares e as Ações Adicionais, não serão ofertados ou vendidos dentro dos Estados Unidos da América, exceto a *qualified institutional buyers*, ou a *U.S. Persons* fora dos Estados Unidos da América, ou em seu nome ou em seu benefício, em qualquer momento, durante o Prazo de Distribuição. Os termos utilizados acima terão o significado a eles atribuídos pela Regra 144A e pelo Regulamento S.

O Contrato de Colocação Internacional apresenta cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional e demais agentes contratados caso venham a sofrer perdas no exterior em razão de informações incorretas relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* e no *Final Offering Memorandum*. Ademais, o Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos as quais, caso descumpridas, também poderão ser objeto de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional e demais agentes contratados. Caso os Agentes de Colocação Internacional e demais agentes contratados venham a sofrer perdas no exterior em relação a tais questões, estes poderão ter direito de regresso contra a Companhia em razão dessa cláusula de indenização (para informações adicionais veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relacionados às Nossas Ações – Estamos realizando uma Oferta de Ações no Brasil, com esforços de vendas no exterior, o que poderá nos deixar expostos a riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil”, na página 86 deste Prospecto).

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores e à CVM, nos endereços indicados no sub-item “Informações Adicionais” na página 70 deste Prospecto.

Restrições à Negociação das Ações Ordinárias (*Lock-up*)

Nós e alguns de nossos atuais acionistas e Administradores nos obrigaremos, nos termos de acordo de restrição à disposição de ações (*lock-up agreements*), a não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, transferir, emprestar, onerar, dar em garantia ou permutar, no prazo de 90 (noventa) dias após a data de publicação do Anúncio de Início, 100% de nossas ações ordinárias ou quaisquer opções ou bônus de subscrição, ou quaisquer ações conversíveis em, ou permutáveis por, ou que representem o direito de receber ações, sujeito a certas exceções que permitem transferências privadas em certas situações específicas, incluindo (i) os empréstimos de ações necessários às atividades de estabilização previstas no Contrato de Estabilização; (ii) a transferência de tais valores mobiliários a uma corretora, com o consentimento dos Coordenadores, no contexto da realização de atividades de formador de mercado, de acordo com a legislação aplicável, inclusive com a Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, e com o Código ANBID para Ofertas Públicas; (iii) a transferência de valores mobiliários a um único acionista para que seja eleito Conselheiro da Companhia; (iv) a transferência de valores mobiliários a serem vendidos nos termos do Contrato de Distribuição; e (v) valores mobiliários adquiridos no mercado aberto, desde que tenha ocorrido uma das hipóteses previstas nos itens (i) a (iv) acima, devendo ser informado aos Agentes de Colocação Internacional imediatamente, por escrito, a ocorrência de uma das exceções supracitadas.

Nenhuma autorização será necessária caso as atividades de formador de mercado sejam realizadas por corretoras pertencentes ao grupo econômico dos Coordenadores.

Informações Detalhadas Sobre a Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação, individual e não solidária, proporcionalmente e até os limites individuais referidos no Contrato de Distribuição, de liquidação das Ações Ordinárias, pelos Coordenadores, pelo Preço por Ação que constará do Prospecto Definitivo, nos seguintes termos: caso a totalidade das Ações Ordinárias objeto da Oferta não tenha sido totalmente subscrita e/ou liquidada no prazo de até 3 (três) dias úteis, contado a partir da data da publicação do Anúncio de Início, os Coordenadores realizarão a subscrição, na Data de Liquidação, da totalidade do eventual saldo resultante da diferença entre o número de Ações Ordinárias objeto de garantia firme de liquidação prestada por cada um dos Coordenadores e o número de Ações Ordinárias efetivamente liquidadas no mercado, pelo Preço por Ação que constará do Prospecto Definitivo, proporcionalmente e até os limites individuais não solidários referidos no Contrato de Distribuição. Tal garantia será vinculante apenas a partir do momento em que for concluído o Procedimento de *Bookbuilding* e assinado o Contrato de Distribuição.

Estabilização do Preço de Ações Ordinárias

O Coordenador Líder, por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários (“CS Corretora”), poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das Ações Ordinárias, no prazo de até 30 dias a contar da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, por meio de operações de compra e venda de Ações Ordinárias, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Contrato de Estabilização”), o qual foi previamente submetido à análise da BOVESPA e da CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 400.

Não existe obrigação por parte do Credit Suisse ou da CS Corretora de realizar operações de estabilização e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização.

O Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores e à CVM, nos endereços indicados no sub-item “Informações Adicionais” na página 70 deste Prospecto.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação

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

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos jornais Folha de S. Paulo, Valor Econômico e Diário Oficial do Estado de São Paulo, veículos também usados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, e as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, 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. Nessa hipótese, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 (“Anúncio de Revogação” e “Anúncio de Retificação”).

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

Após a publicação do Anúncio de Retificação, as Instituições Participantes só aceitarão ordens no Procedimento de *Bookbuilding* e Pedidos de Reserva daqueles investidores que se declararem cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta 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 Pedidos de Reserva. Nessa hipótese, as Instituições Participantes presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Suspensão e Cancelamento

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

A suspensão ou o cancelamento da Oferta 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 posterior 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 dados em contrapartida às Ações Ordinárias, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de três dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

Inadequação da Oferta

Não há inadequação específica da Oferta a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente ao investimento em ações. Como todo e qualquer investimento em ações, a subscrição das Ações Ordinárias apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” na página 77 deste Prospecto, para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados em relação à subscrição das Ações Ordinárias.

Relacionamento entre a Companhia, os Coordenadores, Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Além do relacionamento referente à Oferta, a Companhia é titular de conta corrente no Coordenador Líder. Adicionalmente, determinados fundos de investimento administrados pelo Coordenador Líder, assim como determinadas carteiras de investimento (Resolução CMN 2.689) cujos ativos no Brasil são custodiados pelo Coordenador Líder, possuem Ações de emissão da Companhia. A Companhia poderá, no futuro, contratar o Credit Suisse ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la, inclusive, para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Credit Suisse Securities (Europe) Limited e/ou suas afiliadas podem celebrar, no exterior, operações de derivativos de Ações com seus clientes. O Credit Suisse Securities (Europe) Limited e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Essas operações poderão afetar a demanda, preço ou outros termos da Oferta.

Relacionamento entre a Companhia e o Bradesco BBI

Além do relacionamento referente à Oferta Global, mantivemos e mantemos relacionamento comercial com o Banco Bradesco S.A., controlador do Bradesco BBI, e/ou sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico. Neste contexto, realizamos operações de crédito com o Banco Bradesco S.A. de: (i) capital de giro de longo prazo de R\$150,0 milhões com taxa de CDI + 0,81% a.a. com vencimento em 4/11/2013; (ii) limite de crédito imobiliário, de R\$2,0 bilhões com taxas entre TR + 10,0% e TR + 11,0% a.a., podendo haver variações nos próximos negócios, sendo que o valor contratado é da ordem de R\$1,259 bilhão; (iii) fianças bancárias prestadas pelo Banco Bradesco S.A., no valor de R\$41,7 milhões com taxas entre 0,4% a.a. e 1,5% a.a.; e (iv) debêntures em carteira no valor de R\$404 milhões, sendo R\$350 milhões com taxa de CDI + 0,81% a.a. e vencimento final em 01/09/2014 e R\$54 milhões com taxa de CDI + 0,48% a.m. e vencimento final em 01/04/2014. Além de serviços bancários, tais como serviços de folha de pagamentos, pagamentos eletrônicos e cobrança, além de aplicações financeiras de R\$160,0 milhões.

O Bradesco BBI foi contratado para assessorar a Companhia na emissão de debêntures simples no valor de R\$350 milhões com prazo de vencimento de 5 anos a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”), destinadas exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos na Instrução CVM 476/09. A data da liquidação foi em 18 de setembro de 2009 e o Banco Bradesco S.A. comprou a totalidade da emissão.

Poderemos, no futuro, contratar o Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução da nossas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Custos de Distribuição”, na página 38 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga, pela Companhia, ao Bradesco BBI ou sociedades pertencentes ao mesmo conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Relacionamento entre a Companhia e a Goldman Sachs

Exceto pelo relacionamento referente à Oferta, não temos, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento com o Goldman Sachs.

Poderemos, no futuro, contratar o Goldman Sachs ou sociedades de seu conglomerado econômico para nos assessorar na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de nossas atividades, incluindo, dentre outras, operações de financiamento, de crédito, de derivativos, de câmbio, de oferta de ações e de assessoria financeira.

As sociedades integrantes do grupo econômico do Goldman Sachs eventualmente possuem ações de nossa emissão, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado – em todos os casos, participações minoritárias que não atingem e não atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do nosso capital social.

O Goldman Sachs International e/ou suas afiliadas poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos de Ações com seus clientes. O Goldman Sachs International e/ou suas afiliadas poderão adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Custos de Distribuição”, na página 38 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga, pela Companhia, ao Goldman Sachs ou sociedades do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Relacionamento entre a Companhia e o Itaú BBA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, possuímos relacionamento comercial com o Itaú BBA e com sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico. Tal relacionamento envolve, atualmente, a prestação de serviços de folha de pagamento contemplando aproximadamente 2.400 colaboradores da Companhia e coligadas, além de serviços de pagamento e recebimento (“cash management”), em valor aproximado de R\$80,0 milhões por mês, referentes à aproximadamente 16 mil pagamentos por mês. Além disso, possuímos aplicações financeiras no valor de R\$5,5 milhões (data base 30 de agosto de 2009) e operações de crédito com sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA, nos termos abaixo.

O Itaú BBA é nosso credor nas seguintes operações:

- Trinta e três contratos de financiamento imobiliário no valor total de R\$800,0 milhões com taxas entre TR + 10,0% e 11,0% ao ano e vencimentos a partir de agosto de 2010 até novembro de 2015; e
- Fianças bancárias totalizando R\$91,0 milhões com vencimento a partir de janeiro de 2010 taxa entre 0,5% e 1,5% ao ano.

Além disso o Itaú BBA detém 3.404 debêntures de emissão da Companhia com vencimento em janeiro de 2014 e taxa de remuneração de CDI + 0,48% ao ano.

A Companhia é sócia da Unibanco Seguros e Unibanco Previdência, empresas que fazem parte do conglomerado econômico do Coordenador, na Cyrela Volpago S.A. Esta sociedade tem propósito específico de deter participações em outras sociedades cujo objeto social seja o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Exceto pelo disposto acima, nós não possuímos qualquer outro relacionamento com o Itaú BBA e seu conglomerado econômico. Poderemos, no futuro, contratar com o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico operações financeiras usuais necessárias à condução de nossas atividades.

Nos últimos 12 meses, o Itaú BBA não participou de nenhuma oferta de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia, tendo atuado, entretanto, como Coordenador na 2ª Emissão de Debêntures da Companhia realizada em 31 de janeiro de 2008.

O Itaú BBA não possui ações de nossa emissão, nessa data. Sociedades integrantes do grupo econômico do Itaú BBA eventualmente possuem ações de nossa emissão, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado – em todos os casos, participações minoritárias e não estratégicas.

Exceto pela remuneração prevista em “Custos de Distribuição” na página 38 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós ao Itaú BBA cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não há quaisquer títulos ou obrigações com o Itaú BBA concedendo direito de subscrição de ações representativas do nosso capital social. A intenção do Itaú BBA com a concessão dos créditos acima descritos foi receber a remuneração decorrente dos juros e taxas cobrados.

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

Relacionamento entre a Companhia e o Santander

Além do relacionamento referente à Oferta, mantivemos e mantemos relacionamento comercial com o Santander e demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro, no Brasil e no exterior. Nesse contexto, o Santander realiza diversas operações de crédito com nossa Companhia, além de serviços bancários, tais como serviço de folha de pagamento, aplicações financeiras e operações de câmbio.

Programas de Financiamento – Plano Empresário

Nós e nossas Controladas contratamos com o Santander e empresas de seu conglomerado 72 financiamentos para construção de Unidades no valor total de aproximadamente R\$1,4 bilhões e saldo devedor atual de R\$384,6 milhões, com remuneração contratada correspondente a TR acrescida de 9,0% ao ano até 11,0% ao ano, celebrados entre 24 de novembro de 2005 e 28 de agosto de 2009 e com vencimentos entre 13 de março de 2010 até 18 de outubro de 2016.

Capital de Giro

O Santander é, ainda, credor de um empréstimo contratado em 26 de outubro de 2007 no valor de JPY 1,594 bilhões para a Companhia e vencimento final em 15 de outubro de 2009. Associado a este empréstimo existe uma operação de *swap* de taxas e moedas no mesmo montante, data de contratação e vencimento do empréstimo. Através deste contrato de *swap* a Companhia trocou a moeda para Real e a taxa para 107,0% do CDI.

O Santander é, ainda, credor de um empréstimo contratado em 28 de agosto de 2007, junto à CCP, no valor de JPY 11,590 bilhões e vencimento final em 1º de agosto de 2012. Associado a este empréstimo existe uma operação de *swap* de taxas e moedas no mesmo montante, contratada em 3 de junho de 2008, e com a mesma data de vencimento do empréstimo. Através deste contrato de *swap* a CCP trocou a moeda para Real e a taxa para 109,0% do CDI.

Cash Management

Temos contratado com o Santander convênios de *cash management*, relativos à prestação de serviços de pagamento a fornecedores e cobrança bancária. Tais contratos não prevêm a concessão de crédito e, portanto, se referem unicamente à prestação de serviços bancários, preponderantemente a cobrança das parcelas devidas pelos compradores das unidades produzidas e comercializadas por nós e nossas Controladas.

Poderemos, no futuro, contratar o Santander ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Santander ou sociedades de seu conglomerado econômico podem celebrar operações de derivativos relacionadas com as Ações, agindo por conta e ordem de seus clientes. Neste sentido, o Santander ou sociedades de seu conglomerado econômico podem adquirir Ações na Oferta como forma de proteção (*hedge*) relacionada com essas operações, o que poderá afetar a demanda, preço ou outras condições da Oferta.

Poderemos, no futuro, contratar o Santander e/ou sociedades do conglomerado econômico do Santander para a realização de operações financeiras em geral, incluindo, mas não se limitando a, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, operações de crédito, serviços de custódia, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações financeiras úteis e/ou necessárias à condução das nossas atividades.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Custos de Distribuição”, na página 38 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga, pela Companhia, à referida instituição intermediária ou sociedades do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

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

Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores Contratados

Relacionamento da Companhia com o BB BI

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, possuímos relacionamento comercial com o Banco do Brasil S.A. e com sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico.

Possuímos 1 operação de crédito imobiliário no valor total de R\$20.000.000,00 com taxa TR + 12% ao ano, além de 2 empréstimos Financeiros Diretos com o BB Nova York, no valor total de US\$50 milhões, nos termos a seguir:

Através da Cyrela Brazil Realty S.A., celebramos:

- Empréstimo Financeiro Direto com o BB Nova York celebrado em 03/10/2008, no valor de US\$20 milhões, com vencimento em 02/09/2011, sendo a taxa negociada de 3,5% a.a + Libor Semestral, perfazendo um prazo total de 1064 dias.
- Empréstimo Financeiro Direto com o BB Nova York celebrado em 03/07/2009, no valor de US\$30 milhões, com vencimento em 18/06/2012, sendo a taxa negociada de 4,3% a.a + Libor Semestral, perfazendo um prazo total de 1081 dias.

Através de nossa controlada Tibiriçá Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebramos:

- Operação de crédito imobiliário com o Banco do Brasil S.A em 20/02/2009 no valor de R\$20.000.000,00, com vencimento em 01/12/2012, perfazendo um prazo total de 1380 dias.

Possuímos também através da controladora Cyrela Brazil Realty S.A. aplicação financeira em CDB's pós fixado à taxa de 100,2% do CDI pelo prazo de 360 dias.

Exceto pelo disposto acima, nós não possuímos qualquer outro relacionamento com o Banco do Brasil e/ou outras sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico. Poderemos, no futuro, contratar com o Banco do Brasil ou sociedades de seu conglomerado econômico operações financeiras usuais necessárias à condução de nossas atividades.

Nos últimos 12 meses, o Banco do Brasil não participou de nenhuma oferta de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia por meio de sua *asset management*.

Exceto pela remuneração prevista em “Custos de Distribuição” na página 38 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós ao Banco do Brasil cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não há quaisquer títulos ou obrigações com o Banco do Brasil concedendo direito de subscrição de ações representativas do nosso capital social.

Relacionamento da Companhia com o HSBC

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, possuímos relacionamento comercial com o HSBC e com sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico. Tal relacionamento envolve, atualmente, a prestação de serviços de pagamento e recebimento (“*cash management*”) em valor aproximado de R\$5 milhões por mês e aplicações financeiras no valor aproximado de R\$2 milhões, a uma taxa média de 102% do CDI.

Além disso, possuímos 11 operações de crédito imobiliário no valor total de BRL 242.952.100,00 com taxas entre TR + 10% e 12% ao ano, além de 4 fianças bancárias com comissão de 0,50% ao ano, nos termos a seguir:

Através da Cyrela Brazil Realty S.A., celebramos:

- Operação de crédito imobiliário com o HSBC em 30/03/2007 no valor de BRL 52.500.109,00, com vencimento em 14/01/2012, perfazendo um prazo total de 1751 dias.
- Operação de crédito imobiliário com o HSBC em 08/04/2008 no valor de BRL 12.500.014,00, com vencimento em 11/08/2011, perfazendo um prazo total de 1220 dias.
- Operação de crédito imobiliário com o HSBC em 30/05/2008 no valor de BRL 21.500.000,00, com vencimento em 14/06/2012, perfazendo um prazo total de 1476 dias.

Através de nossa subsidiária Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A, celebramos:

- Operação de crédito imobiliário com o HSBC em 15/12/2007 no valor de BRL 11.012.000,00, com vencimento em 15/12/2012, perfazendo um prazo total de 1827 dias.
- Operação de crédito imobiliário com o HSBC em 10/02/2009 no valor de BRL 18.800.000,00, com vencimento em 15/02/2013, perfazendo um prazo total de 1466 dias.
- Operação de crédito imobiliário com o HSBC em 10/02/2009 no valor de BRL 13.000.000,00, com vencimento em 15/10/2012, perfazendo um prazo total de 1343 dias.
- Operação de fiança bancaria com o HSBC em 13/06/2008 no valor de BRL 2.710.000,00, com vencimento em 13/10/2009, perfazendo um prazo total de 487 dias.
- Operação de fiança bancaria com o HSBC em 16/07/2008 no valor de BRL 443.006,00, com vencimento em 17/01/2011, perfazendo um prazo total de 915 dias.
- Operação de fiança bancaria com o HSBC em 16/07/2008 no valor de BRL 476.759,00, com vencimento em 17/01/2011, perfazendo um prazo total de 915 dias.
- Operação de fiança bancaria com o HSBC em 13/06/2008 no valor de BRL 3.436.410,00, com vencimento em 6/04/2011, perfazendo um prazo total de 1027 dias.

Através de nossa subsidiária Sociedade Residencial Gran Bueno 4 Ltda, celebramos operação de crédito imobiliário com o HSBC em 21/05/2009 no valor de BRL 19.000.000,00, com vencimento em 19/12/2012, perfazendo um prazo total de 1308 dias.

Através de nossa subsidiária Praça Oiapoque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, celebramos operação de crédito imobiliário com o HSBC em 03/03/2009 no valor de BRL 23.000.000,00, com vencimento em 19/02/2011, perfazendo um prazo total de 718 dias.

Através de nossa subsidiária Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, celebramos operação de crédito imobiliário com o HSBC em 16/05/2007 no valor de BRL 21.000.000,00, com vencimento em 16/04/2012, perfazendo um prazo total de 1797 dias.

Através de nossa subsidiária Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, celebramos operação de crédito imobiliário com o HSBC em 11/12/2007 no valor de BRL 27.000.000,00, com vencimento em 11/11/2012, perfazendo um prazo total de 1797 dias.

Através de nossa subsidiária Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda, celebramos operação de crédito imobiliário com o HSBC em 05/09/2008 no valor de BRL 26.640.000,00, com vencimento em 11/06/2012, perfazendo um prazo total de 1375 dias.

Exceto pelo disposto acima, nós não possuímos qualquer outro relacionamento com o HSBC e/ou outras sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico. Poderemos, no futuro, contratar com o HSBC ou sociedades de seu conglomerado econômico operações financeiras usuais necessárias à condução de nossas atividades.

Nos últimos 12 meses, o HSBC não participou de nenhuma oferta de títulos e valores mobiliários de emissão da Companhia por meio de sua *asset management*.

Exceto pela remuneração prevista em “Custos de Distribuição” na página 38 deste Prospecto, não há qualquer outra a ser paga por nós ao HSBC cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Não há quaisquer títulos ou obrigações com o HSBC concedendo direito de subscrição de ações representativas do nosso capital social.

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

Relacionamento da Companhia com o Banco Safra

Além da presente Oferta, a Companhia e seu grupo econômico mantiveram e mantêm relacionamento comercial com o Banco Safra S/A, controlador do Banco Safra de Investimento S.A., desde 1992, de acordo com práticas usuais de mercado.

Não há qualquer contrato entre o Banco Safra S.A. e/ou as demais instituições integrantes de seu conglomerado financeiro e a Companhia cuja condição seja a realização da presente Oferta ou cuja remuneração esteja atrelada a ela.

A Companhia e seu grupo econômico possuem contratos de crédito imobiliário celebrados com o Banco Safra S.A. e seu conglomerado financeiro cujo saldo devedor total nesta data é de R\$55 milhões. A remuneração de referidos contratos varia de TR adicionado 9,25% ao ano a TR adicionado 11% ao ano.

Além disso, o Banco Safra S.A. e/ou as demais instituições integrantes de seu conglomerado financeiro prestam serviços bancários ao grupo econômico da Companhia, tais como cobrança, sistema de pagamento a fornecedor, dentre outros.

O grupo econômico da Companhia possui junto ao Banco Safra S.A. e/ou as demais instituições integrantes de seu conglomerado financeiro, aplicações financeiras que totalizam aproximadamente R\$203 milhões.

Adicionalmente, determinados fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Banco Safra de Investimento S.A. ou entidades do seu grupo econômico, possuem atualmente ações e debêntures de emissão da Companhia, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, sendo que tais participações minoritárias não atingem 5% do capital social da Companhia.

O Banco Safra S.A. e/ou suas instituições sediadas no exterior podem celebrar operações de derivativos de Ações com seus clientes. O Banco Safra S.A. e/ou suas instituições sediadas no exterior podem adquirir Ações da Oferta como forma de proteção (*hedge*) para essas operações. Essas operações podem afetar a demanda, o preço ou outros termos da Oferta.

Relacionamento entre a Companhia e os Participantes Especiais

Relacionamento da Companhia com o Banco Fator

O Banco Fator tem como subsidiárias diretas ou indiretas a FAR – Fator Administração de Recursos Ltda., a Fator S.A. Corretora de Valores, FAR S.A. D.T.V.M. e a Fator Seguradora S.A. Exceto pelo relacionamento referente à presente Oferta, não temos, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento com o Banco Fator S/A. Embora, no passado, tenhamos tido cadastro na Fator S.A. Corretora de Valores, atualmente, não temos realizado qualquer operação através daquela instituição.

Poderemos, no futuro, contratar o Banco Fator ou sociedades de seu conglomerado para nos assessorar na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de nossas atividades, incluindo, dentre outras, operações de financiamento, de crédito, derivativos, câmbio, de oferta de ações ou de assessoria financeira.

As sociedades integrantes do grupo econômico do Banco Fator podem possuir ações de nossa emissão, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. Nada obstante, estas participações não são relevantes, não tendo atingido, nos últimos 12 meses, 5% do nosso capital social.

Afora a remuneração referente a esta Oferta, conforme previsto na seção “Custos de Distribuição”, na página 38 deste Prospecto, não será paga pela Companhia qualquer outra ao Banco Fator ou sociedades do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja vinculado ao Preço por Ação.

O Banco Fator não apresenta qualquer pendência judicial ou administrativa relevante que possa influenciar a presente Oferta. Além do relacionamento descrito acima, o Banco Fator e sociedades pertencentes ao conglomerado não têm, na data deste Prospecto, qualquer outro relacionamento comercial relevante com a Companhia. Em 14 de outubro de 2009, não havia vinculação societária, direta ou indireta, entre a Companhia e o Banco Fator, suas controladas e/ou seus controladores.

Relacionamento da Companhia com o Banco Modal

Além do relacionamento referente à Oferta, mantivemos e mantemos relacionamento comercial com o Banco Modal e/ou sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico. Nesse contexto, possuímos em aberto uma operação de Fiança com o Banco Modal no valor de R\$2.143.072,76, cuja vigência inicial e contratação foram em 16/07/2009 e vencimento em 16/07/2010. Além disso, demais instituições que possuem controle comum ao Banco Modal, têm atuado como co-incorporadores em alguns empreendimentos imobiliários lançados pela Companhia.

Poderemos, no futuro, contratar o Banco Modal ou demais instituições que possuem controle comum ao Banco Modal para nos prestar serviços de banco comercial e/ou de investimento, consultoria financeira e outros serviços correlatos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de nossas atividades.

O Banco Modal e as demais instituições integrantes de seu conglomerado financeiro eventualmente possuem ações de nossa emissão, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado - em todos os casos, participações minoritárias que não atingem e não atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do nosso capital social.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Custos de Distribuição”, na página 38 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga, pela Companhia, ao Banco Modal ou sociedades pertencentes ao mesmo conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Informações Adicionais

A instituição financeira contratada para prestação de serviços de custódia, escrituração e transferência das Ações Ordinárias é a Itaú Corretora de Valores S.A.

Possuímos o registro de companhia aberta junto à CVM sob o número 01446-0, desde 7 de julho de 1994.

Nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 471 e dos Códigos ANBID, a Companhia e o Coordenador Líder protocolizaram na ANBID pedido de análise da Oferta, em 21 de setembro de 2009, estando a presente Oferta sujeita à prévia aprovação e registro da CVM.

Os Coordenadores recomendam aos investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta a este Prospecto, que estará à disposição dos interessados, nos endereços das Instituições Participantes mencionados abaixo. A leitura deste Prospecto possibilita aos investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a elas inerentes.

Cópias do Contrato de Distribuição e demais documentos da Oferta, bem como quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Companhia e sobre a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores e aos Coordenadores Contratados e, no caso de Investidores Não-Institucionais, também junto às Corretoras.

Coordenadores da Oferta

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

Coordenador Líder

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º, 13º e 14º andares (parte)

CEP 01451-000, São Paulo, SP

Ouvidoria: 0800 173683

<http://br.credit-suisse.com/ofertas> (neste *website* acessar “Cyrela Brazil Realty S.A. – Prospecto Preliminar”)

Banco Bradesco BBI S.A.

Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar

CEP 01455-000, São Paulo, SP

Tel.: (0xx11) 2178-4800

Fax: (0xx11) 2178-4880

www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas (neste *website* acessar “Cyrela”, no item “Ações”)

Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A.

Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, nº 510, 6º andar

CEP 04543-000, São Paulo, SP

Tel.: (0xx11) 3371-0700

Fax: (0xx11) 3371-0704

http://www2.goldmansachs.com/worldwide/brazil/ipo/brazilian_offerings.html (neste *website* acessar “Cyrela Brazil Realty S.A.”)

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar

São Paulo, SP 04538-132

Tel.: (0xx11) 3708-8718

Fax.: (0xx11) 3708-8107

www.itaubba.com.br/portugues/atividades/prospectos.asp (neste *website* acessar “Oferta Follow On da Cyrela – Prospecto Preliminar”)

Banco Santander (Brasil) S.A.

Rua Hungria, nº 1400, 7º andar

São Paulo, Estado de São Paulo

Tel.: (55 11) 3012-7232

Fax: (55 11) 3012-7393

www.superbroker.com.br (neste *website* acessar “Ofertas Públicas – Cyrela – Prospecto Preliminar”)

Coordenadores Contratados**BB Banco de Investimento S.A.**

Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar

Tel.: (0xx21) 3808-6340

Fax: (0xx21) 2262-3862

www.bb.com.br/ofertapublica

HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064, 4º andar

São Paulo, SP, 01451-000

Tel.: (55 11) 3847-9740

Fax: (55 11) 3847-9856

<http://www.hsbc.com.br/1/2/portal/pt/para-voce/investimentos/acoes/ofertas-publicas>

Banco Safra de Investimento S.A.

Av. Paulista, 2100, 18º andar

CEP 01310-930

São Paulo – SP – Brasil

Tel.: (0xx11) 3175-7974

Fax: (0xx11) 3175-9797

www.safrabi.com.br

Participantes Especiais**Banco Fator S.A.**

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1.017, 11º e 12º andares

São Paulo, SP, 04530-001

Tel.: (0xx11) 3049-9157

Fax: (0xx11) 3846-1300

www.bancofator.com.br

Banco Modal S.A.

Praia de Botafogo 501, 5º andar - parte, Bloco 1

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

Tel.: (0xx21) 3223-7766

Fax: (0xx21) 3223-7738

http://www.bancomodal.com.br/html/operacoes_mec.php

Corretoras

Dependências das instituições intermediárias e demais instituições intermediárias credenciadas junto à BM&FBOVESPA para participar da Oferta.

Informações adicionais sobre as Corretoras poderão ser obtidas na página da Internet da BM&FBOVESPA (www.bmfbovespa.com.br).

Este Prospecto Preliminar está disponível nos seguintes endereços e *websites*: (i) CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, na cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo (www.cvm.gov.br); (ii) BM&FBOVESPA, situada na Rua XV de Novembro, nº 275, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo (www.bmfbovespa.com.br); (iii) ANBID, situada na Av. das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo (www.anbid.com.br); (iii) Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, com sede na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, São Paulo, SP (<http://www.cyrela.com.br> – neste *website* acessar “Relações com Investidores” – “Prospecto Preliminar”); (iv) Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12, 13º e 14º andares (parte), São Paulo, SP 01451-000 (<http://br.credit-suisse.com/ofertas> – neste *website* acessar “Cyrela Brazil Realty S.A. – “Prospecto Preliminar”); (v) Banco Bradesco BBI S.A., estabelecido na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, São Paulo, SP (www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas – neste *website* acessar “Cyrela”, no item “Ações”); (vi) Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A., com sede na Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, nº 510, 6º andar, São Paulo, SP 04543-000 (http://www2.goldmansachs.com/worldwide/brazil/ipo/brazilian_offerings.html – neste *website* acessar “Cyrela Brazil Realty S.A.”); (vii) Banco Itaú BBA S.A., com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (www.itaubba.com.br – neste *website* acessar “Oferta Follow On da Cyrela – Prospecto Preliminar”); e (viii) Banco Santander (Brasil) S.A., situado na Rua Hungria, nº 1400, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (www.superbroker.com.br – neste *website* acessar “Ofertas Públicas – Cyrela – Prospecto Preliminar”).

OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

Coordenador Líder

Não existem empréstimos em aberto concedidos pelo Coordenador Líder à nossa Companhia, nossos Acionistas ou nossas Controladas vinculados à presente Oferta. Para informações adicionais sobre outras operações envolvendo a nós e o Coordenador Líder, inclusive empréstimos, ver seção “Informações Relativas à Oferta – Relacionamento entre a Companhia, os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais” na página 52 deste Prospecto.

Coordenadores

Bradesco BBI

Não existem empréstimos em aberto concedidos pelo Bradesco BBI à nossa Companhia, nossos Acionistas ou nossas Controladas vinculados à presente Oferta. Para informações adicionais sobre outras operações envolvendo a nós e o Bradesco BBI, inclusive empréstimos, ver seção “Informações Relativas à Oferta – Relacionamento entre a Companhia, os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais” na página 52 deste Prospecto.

Goldman Sachs

Não existem empréstimos em aberto concedidos pelo Goldman Sachs à nossa Companhia, nossos Acionistas ou nossas Controladas vinculados à presente Oferta. Para informações adicionais sobre outras operações envolvendo a nós e o Goldman Sachs, inclusive empréstimos, ver seção “Informações Relativas à Oferta – Relacionamento entre a Companhia, os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais” na página 52 deste Prospecto.

Itaú BBA

Não existem empréstimos em aberto concedidos pelo Itaú BBA à nossa Companhia, nossos Acionistas ou nossas Controladas vinculados à presente Oferta. Para informações adicionais sobre outras operações envolvendo a nós e o Itaú BBA, inclusive empréstimos, ver seção “Informações Relativas à Oferta – Relacionamento entre a Companhia, os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais” na página 52 deste Prospecto.

Santander

Não existem empréstimos em aberto concedidos pelo Santander à nossa Companhia, nossos Acionistas ou nossas Controladas vinculados à presente Oferta. Para informações adicionais sobre outras operações envolvendo a nós e o Santander, inclusive empréstimos, ver seção “Informações Relativas à Oferta – Relacionamento entre a Companhia, os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais” na página 52 deste Prospecto.

Coordenadores Contratados

BB BI

Não existem empréstimos em aberto concedidos pelo BB BI à nossa Companhia, nossos Acionistas ou nossas Controladas vinculados à presente Oferta Global. Para informações adicionais sobre outras operações envolvendo a nós e BB BI, ver seção “Informações Relativas à Oferta – Relacionamento entre a Companhia, os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais” na página [•] deste Prospecto.

HSBC

Não existem empréstimos em aberto concedidos pelo HSBC à nossa Companhia, nossos Acionistas ou nossas Controladas vinculados à presente Oferta Global. Para informações adicionais sobre outras operações envolvendo a nós e HSBC, ver seção “Informações Relativas à Oferta – Relacionamento entre a Companhia, os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais” na página [•] deste Prospecto.

Safra

Não existem empréstimos em aberto concedidos pelo Safra à nossa Companhia, nossos Acionistas ou nossas Controladas vinculados à presente Oferta Global. Para informações adicionais sobre outras operações envolvendo a nós e Safra, ver seção “Informações Relativas à Oferta – Relacionamento entre a Companhia, os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais” na página [•] deste Prospecto.

Participantes Especiais

Banco Fator

Não existem empréstimos em aberto concedidos pelo Banco Fator à nossa Companhia, nossos Acionistas ou nossas Controladas vinculados à presente Oferta Global. Para informações adicionais sobre outras operações envolvendo a nós e Banco Fator, ver seção “Informações Relativas à Oferta – Relacionamento entre a Companhia, os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais” na página [•] deste Prospecto.

Banco Modal

Não existem empréstimos em aberto concedidos pelo Banco Modal à nossa Companhia, nossos Acionistas ou nossas Controladas vinculados à presente Oferta Global. Para informações adicionais sobre outras operações envolvendo a nós e Banco Modal, ver seção “Informações Relativas à Oferta – Relacionamento entre a Companhia, os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais” na página [•] deste Prospecto.

APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES, DOS COORDENADORES CONTRATADOS E DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS

Credit Suisse

Fundado em 1856, a estratégia do Credit Suisse é atuar no mercado com uma estrutura de negócios integrada e centrada no cliente. O Credit Suisse oferece aos seus clientes uma completa linha de produtos e serviços por meio de suas três divisões principais de negócios: *private banking*, banco de investimentos e *asset management*. O Credit Suisse procura estabelecer parcerias de longo prazo e desenvolver soluções financeiras inovadoras para atender às necessidades de seus clientes.

O Credit Suisse está presente em mais de 50 países com mais de 46 mil funcionários de aproximadamente 100 diferentes nacionalidades. As ações de emissão do Credit Suisse Group (CSGN) são negociadas na Suíça (SWX) e na forma de *American Depositary Shares* (CS) em Nova York (NYSE). As classificações de risco de longo prazo do Credit Suisse Group são: Moody's Aa2, Standard & Poor's A+, Fitch Ratings AA-.

Em 1998, o Banco de Investimentos Garantia S.A. foi adquirido pelo Credit Suisse First Boston. Em 16 de janeiro de 2006, as operações globais do Credit Suisse foram unificadas sob uma mesma marca, e a razão social do CSFB passou a ser Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.

A solidez do Credit Suisse no Brasil é refletida na classificação de crédito de AAA (bra) em Moeda Nacional – Longo Prazo, atribuída em abril de 2009 pela Fitch Ratings, agência independente de classificação de risco.

O Credit Suisse atua no Brasil com operações de crédito, emissão de ações e títulos, abertura de capital (*IPO*), fusões e aquisições de empresas (*M&A*), corretagem, tesouraria, *private banking* e administração de recursos de terceiros. O objetivo do Credit Suisse é ser o banco preferencial dos melhores empresários, empresas e investidores do Brasil.

Em 1º de novembro de 2007, o Credit Suisse concretizou sua associação com a Hedging-Griffo, adquirindo participação majoritária na referida empresa. Essa associação foi um passo importante para consolidar a estratégia do Credit Suisse de prover soluções integradas, solidificando sua posição entre os grandes bancos do País.

Na área de *investment banking*, o Credit Suisse tem vasto conhecimento local e experiência significativa em fusões e aquisições, emissão de ações e instrumentos de dívida, mantendo a liderança consolidada nessa área no Brasil.

- Líder no *Ranking* de Emissão de Ações do Brasil de 2005 a 2007 e segundo lugar em 2008, de acordo com Securities Data Co.
- Líder no *Ranking* de Oferta Pública Inicial (*IPO*) do Brasil de 2005 a 2008, de acordo com Securities Data Co.
- Líder no *Ranking* de Fusões e Aquisições do Brasil de 2006 a 2008, de acordo com Securities Data Co.

O Credit Suisse foi eleito "*Best Investment Bank in Latin America*" (Revista Latin Finance, fevereiro de 2008) pelo quarto ano consecutivo e "*Best M&A House*" (2008). Também foi eleito em 2008 o melhor banco de investimentos dos últimos 20 anos pela Revista Latin Finance.

O Credit Suisse também desempenhou papel de liderança em duas operações às quais a revista se referiu como as "Melhores Operações" das últimas duas décadas. São elas a aquisição da Inco pela Companhia Vale do Rio Doce por US\$19,2 bilhões em 2006, financiada pela oferta de títulos internacionais da Companhia Vale do Rio Doce no valor de US\$3,75 bilhões em duas *tranches* e por uma oferta local em reais, ambas lideradas pelo Credit Suisse, e o *IPO* da BOVESPA em 2007, no valor de US\$3,2 bilhões.

O Credit Suisse conquistou esses prêmios logo após ter sido eleito pela Revista Latin Finance como o "Melhor Banco de Investimentos", "*Best Bond House*" e "*Best Equity House*" na América Latina em 2007 (o terceiro ano consecutivo em que o Credit Suisse obteve o título de "Melhor Banco de Investimentos" e a segunda vez consecutiva "*Best Equity House*").

Além dos prêmios concedidos à instituição, o Credit Suisse foi aclamado pelas posições de destaque que ocupou na premiação “Deals do Ano” da Revista Latin Finance em 2007, incluindo a oferta pública inicial de ações de emissão da BOVESPA, no valor de US\$3,2 bilhões, eleita a “Melhor Emissão de Ações Primárias”, e a oferta de US\$1,0 bilhão para Usiminas, eleita a “Melhor Oferta *Follow-On*”.

O Credit Suisse é líder também em corretagem, mercado no qual movimentou US\$130,9 bilhões em 2008, segundo a BM&FBOVESPA.

Além disso, no que tange à responsabilidade cultural e social, ao longo de 2008 e em 2009, o Credit Suisse e suas subsidiárias direcionaram e continuarão direcionando recursos para projetos culturais e sociais. Destacam-se, entre os projetos e instituições apoiados, a OSESP (Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo), a OSB (Orquestra Sinfônica Brasileira), a Pinacoteca do Estado de São Paulo, o Museu de Arte Moderna de São Paulo, a Sociedade Cultura Artística e a TUCCA (Associação para Crianças e Adolescentes com Câncer). O suporte a essas iniciativas apoia-se na convicção de que o Credit Suisse deve participar de ações que contribuam tanto para o retorno a seus acionistas, clientes e funcionários quanto para o desenvolvimento cultural e social do Brasil.

Bradesco BBI

O Bradesco BBI opera na área de banco de investimento, especificamente operações de mercado de capitais, fusões e aquisições, financiamento de projetos e operações estruturadas, além de contar com corretora de valores mobiliários, private banking e asset management. Além do mercado local, o Bradesco BBI também atua no mercado internacional, originando e estruturando operações junto a investidores estrangeiros.

Confirmamos o excelente desempenho do Bradesco BBI na área de banco de investimento através das seguintes operações de destaque:

- Líder na prestação de assessoria em operações de fusões e aquisições; e líder em operações de reestruturações societárias/OPAs, em número de transações executadas, no primeiro semestre de 2009, segundo o “Ranking de Anúncio” da ANBID.
- Desempenhado papel relevante nas maiores operações de renda variável dos últimos anos. Coordenador líder, em 2009, da maior oferta pública inicial de ações realizada até hoje no Brasil: o IPO da Visanet totalizou R\$8,4 bilhões (considerando o exercício de ações suplementares). Em 2008, atuou como coordenador nas ofertas públicas de emissão de ações da Metalúrgica Gerdau S.A., no valor de R\$1,5 bilhão, da Gerdau S.A., no valor de R\$2,9 bilhões, da Companhia Vale do Rio Doce, no valor de R\$19,4 bilhões e como Co-Lead na oferta da Visa Inc., no valor de US\$19,7 bilhões. O Bradesco BBI também atuou como coordenador líder no IPO da Bolsa de Mercadorias e Futuros do Brasil – BM&F, operação no valor de R\$6,0 bilhões em outubro de 2007.
- Líder em operações de renda fixa no mercado doméstico no primeiro semestre de 2009, de acordo com o ranking de origem ANBID – com participação de mercado de 30,3% e volume de R\$4,8 bilhões.
- Assessor e estruturador financeiro, em 2008, para importantes projetos de diferentes setores da economia, dentre os quais se destacam: hidrelétricas do complexo Madeira e complexos portuários patrocinados pela LLX Logística.

Ademais, o Banco Bradesco S. A., controlador do Bradesco BBI, segundo dados do BACEN, é atualmente um dos maiores bancos múltiplos privados do país e está presente em praticamente todos os municípios do Brasil. O Bradesco mantém extensa rede de atendimento, fundamentada em padrões modernos de eficiência e tecnologia e que permite oferecer, a seus 20,4 milhões de correntistas, comodidade e segurança. Clientes e usuários têm à disposição 41.067 pontos de atendimento, entre eles, 4.598 agências e 6.011 unidades do Banco Postal.

Goldman Sachs

O Goldman Sachs é uma instituição financeira global com destacada atuação em fusões e aquisições, coordenação de oferta de ações, serviços de investimento, investimentos de carteira própria e análise de empresas, prestando em todo o mundo uma ampla gama de serviços a empresas, instituições financeiras, governos e indivíduos de patrimônio pessoal elevado. Fundado em 1869, o Goldman Sachs tem sua sede global em Nova York, com escritórios também em Londres, Frankfurt, Tóquio, Hong Kong e outros importantes centros financeiros.

O Goldman Sachs tem três atividades principais:

- Banco de Investimentos: ampla gama de serviços de assessoria financeira e participação em ofertas de valores mobiliários, atendendo grupo de clientes que inclui empresas, instituições financeiras, fundos de investimento, governos e indivíduos;
- *Trading* e investimentos com recursos próprios: intermediação de operações financeiras tendo como contraparte empresas, instituições financeiras, fundos de investimentos, governos e indivíduos. Além disso, o Goldman Sachs investe seus recursos, diretamente, em renda fixa e produtos de renda variável, câmbio, *commodities* e derivativos de tais produtos, bem como realiza investimentos diretamente em empresas e por meio de fundos que são captados e geridos pelo banco;
- *Investment Management*: assessoria e serviços de planejamento financeiro, bem como produtos de investimentos (por meio de contas e produtos geridos separadamente, tais como fundos de investimentos) em todas as classes de ativos para investidores institucionais e indivíduos no mundo inteiro, provendo também serviços de *prime brokerage*, financiamento e empréstimo de ativos para clientes institucionais, incluindo *hedge funds*, fundos de investimento abertos, fundos de pensão e fundações, e para indivíduos de patrimônio pessoal elevado.

Com representação em São Paulo desde meados da década de 90, o Goldman Sachs ampliou suas operações locais e, mais recentemente, estruturou um banco múltiplo, uma corretora de títulos e valores mobiliários e uma administradora de carteiras de valores mobiliários (*asset management*). Atualmente, a plataforma brasileira inclui atividades de carteira de banco de investimento, operações com recursos próprios, nas áreas de renda variável e FICC (renda fixa, câmbio e *commodities*), serviços de *asset management* e *private banking*, dentre outras. Mais de 120 pessoas trabalham atualmente no escritório de São Paulo.

Em particular, na área de banco de investimentos, o Goldman Sachs tem vasto conhecimento local e experiência comprovada em fusões e aquisições, emissão de ações e instrumentos de dívida.

- Líder no Ranking de Fusões e Aquisições em 2008 de acordo com a ANBID; e
- Eleito o melhor banco de M&A no Brasil pela Euromonitor (2003–2006).

Goldman Sachs também tem desempenhado importante papel em ofertas de destaque realizadas no mercado brasileiro, tais como a coordenação da oferta pública inicial de ações da BOVESPA em 2007 (US\$3,7 bilhões) e, mais recentemente, a participação na oferta pública inicial de ações da Visanet (US\$4,3 bilhões), atualmente a maior operação dessa espécie já feita no Brasil.

Itaú BBA

O Itaú BBA é o banco de atacado do grupo Itaú Unibanco Banco Múltiplo. O Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas corporate do Banco Itaú S.A. e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de dezembro de 2008, o Itaú BBA apresentou os seguintes resultados: os ativos de R\$130,3 bilhões, patrimônio líquido de R\$5,9 bilhões e lucro líquido de R\$411,0 milhões.

A história do Itaú BBA começa com o BBA Creditanstalt, fundado em 1988 em São Paulo, por Fernão Bracher e Antonio Beltran, em parceria com o maior banco da Áustria. A atuação do banco estava voltada para operações financeiras bancárias, com características de atacado, e destaque para *underwriting*, *hedge*, crédito e câmbio.

Em 1991, foi a única instituição brasileira a coordenar o consórcio de bancos estrangeiros para investimentos no programa de privatização de empresas estatais. Ainda no mesmo ano, recebeu autorização do Banco Central para operar subsidiária em Bahamas e atender demanda de clientes na Área Internacional.

Em 1994, assinou acordo de cooperação com a administradora de recursos Paribas Capital. No ano seguinte, juntou-se ao Capital Group, de Los Angeles, para formar a administradora de fundos BBA Capital. Adquiriu a Financiadora Mappin e criou a Fináustria, especializada em financiamento de veículos. Nessa época, já contava com sucursais em Campinas, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte.

Em 2001, o BBA tem novo parceiro de negócios, em razão da compra do Creditanstalt pelo grupo alemão HVB. No ano seguinte, a associação com o Grupo Icatu fez surgir duas empresas: a BBA Icatu Corretora e a BBA Icatu Investimentos.

No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes *corporate* e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base sólida de capital e liquidez do Itaú e a especialização e destacada atuação do BBA no segmento de atacado.

Em 2005, o Itaú BBA ampliou as atividades de banco de investimentos e rapidamente consolidou como um importante player de mercado em fusões e aquisições, *equities* e *fixed income* local. A partir de 2008, iniciou expansão de suas atividades em *fixed income* internacional e produtos estruturados.

Em 2009, o Banco Central do Brasil aprovou a associação entre o Itaú e o Unibanco. O Itaú BBA uniu-se com a área Corporate do Unibanco, e ainda concentrou as atividades de Tesouraria Institucional do grupo, tendo como desafio ser o melhor banco de atacado, investimento e Tesouraria da América Latina.

Atividade de Investment Banking do Itaú BBA

A área de Investment Banking do Itaú BBA oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda variável, renda fixa e fusões e aquisições.

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de ADRs, ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora, que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais e possui reconhecida estrutura independente de pesquisa. Em 2008, o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de ofertas públicas iniciais e subsequentes que totalizaram R\$31,8 bilhões. Nos rankings ANBID e Thomson Finance, o banco fechou o ano de 2008 em primeiro lugar com participação no mercado de 25,0%.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers*, *fixed e floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI). Em 2008, o Itaú BBA participou de operações de debêntures e notas promissórias que totalizaram R\$15,1 bilhões e operações de securitização que atingiram R\$2,0 bilhões. De acordo com o ranking ANBID, o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking 2008 de distribuição de operações em renda fixa e securitização. As participações de mercado somaram, respectivamente, 46,0% e 42,0%.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções eficientes para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso amplo e privilegiado a investidores estratégicos e financeiros para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários. De acordo com o ranking de fusões e aquisições da Thomson Finance, com base no volume de operações realizadas em 2008, o Itaú BBA ficou em terceiro lugar, com volume total de transações de R\$65,8 bilhões.

Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido amplamente reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil. Nos últimos dois anos, foi considerado o melhor Banco de Investimento no Brasil pela revista Global Finance, publicação americana especializada em análises sobre empresas e instituições financeiras dos cinco continentes.

Banco Santander

O Santander é controlado pelo Banco Santander SA, instituição financeira sediada na Espanha, o qual em 2007 participou do consórcio que fechou um importante negócio na história da indústria bancária mundial ao adquirir 86,0% das ações do banco holandês ABN Amro, por 71,0 bilhões de euros.

Fundado em 1857, o Banco Santander SA possui atualmente US\$1,5 trilhão em ativos, administra quase US\$1,6 trilhão em fundos, possui mais de 90 milhões de clientes, mais de 14.196 mil agências e está presente em 40 países. É um dos principais grupos financeiros da Espanha e da América Latina, e desenvolve uma importante atividade de negócios na Europa, região em que alcançou uma presença destacada no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank PLC, assim como em Portugal. É um dos líderes em financiamento ao consumo na Europa, por meio do Santander Consumer, com presença em 12 países do continente e nos Estados Unidos.

No primeiro semestre de 2009, o Banco Santander SA registrou lucro líquido de 4,5 bilhões de euros. Na América Latina, o Grupo Santander possui 6.089 agências e registrou um lucro líquido de 1,8 bilhões de euros no primeiro semestre de 2009.

Em 1957, o Banco Santander SA entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A. Em 1997 adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano e Simonsen S.A.), e em 2000 adquiriu o Banco do Estado de São Paulo S.A. – Banespa. Com a compra do Banco Real, realizada em 24 de julho de 2007 e a posterior incorporação de suas ações em 29 de agosto de 2008, o Santander tem presença ativa em diversos segmentos do mercado financeiro, com uma completa gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes – pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. A sua presença está estrategicamente concentrada nas principais cidades das Regiões Sul e Sudeste, responsáveis pela maior fatia do PIB nacional. O Santander possui uma participação de mercado expressiva nessas regiões, com destaque para o Estado de São Paulo, onde é um dos bancos líderes.

Em 2009, o Santander atuou como *bookrunner* e coordenador em importantes ofertas de ações no Brasil. Participou como coordenador da oferta pública inicial de ações da Companhia Brasileira de Meios de Pagamento – Visanet, a maior da história da América Latina, e das ofertas de follow-on da MRV Engenharia e Participações S.A., BR Malls Participações S.A. e BRF – Brasil Foods S.A., o maior follow-on da América Latina no ano. Em 2008, atuou em operações com valor total superior a US\$12,0 bilhões. Em particular, atuou como *bookrunner* na oferta secundária da Companhia Vale do Rio Doce em 2008, uma das maiores ofertas de ações da história do Brasil.

BB BI

O BB BI é uma empresa pertencente ao conglomerado Banco do Brasil, criada para executar atividades de banco de investimentos.

Em operações de renda variável, o BB BI mantém posição entre os principais intermediários em ofertas públicas, apoiado em mais de 16 mil pontos de atendimento de seu controlador, BB, espalhados por todo o Brasil e em outros 22 países. Em 2008, atuou como coordenador líder na oferta pública de ações de emissão da Companhia de Saneamento de Minas Gerais – COPASA, no valor de R\$460 milhões, e como coordenador na oferta pública de ações de emissão da Vale S.A., no valor de R\$19,4 bilhões. Em 2009, atuou como coordenador na oferta pública inicial de ações de emissão da Visanet, no valor de R\$8,4 bilhões, e do Follow On da Brasil Foods, no valor de R\$5,2 bilhões, além de estar participando como coordenador da operação da Gol Linhas Aéreas Inteligentes e da Marfrig Alimentos. Como coordenador contratado atuou nas operações da Natura e atualmente participamos das Ofertas da Multiplan, Rossi, Santander e CCR. Ocupa o terceiro lugar no ranking ANBID de distribuição de renda variável de 2008, com o valor de R\$4,2 bilhões e 12,4% de participação de mercado.

Para os mais de 30 milhões de clientes do BB, o BB BI atua na intermediação de valores mobiliários, disponibilizando o serviço de compra e venda de ações por meio da rede de agências, Internet (*home broker*) e celular, que resultou em volume de R\$14,4 bilhões.

Na área de renda fixa, em 2008, o BB-BI liderou a primeira emissão de notas promissórias da Ambev, no valor de R\$1,5 bilhão, a primeira emissão de notas promissórias da Companhia Piratininga de Força e Luz, no valor de R\$100 milhões, a primeira emissão de notas promissórias da Brenco – Companhia Brasileira de Energia Renovável, no valor de R\$200 milhões, a terceira emissão de notas promissórias da Tractebel Energia S.A., no valor de R\$400 milhões, a quinta emissão de debêntures da Gafisa S.A. no valor de R\$250 milhões, a segunda emissão de debêntures da Companhia Piratininga de Força e Luz, no valor de R\$100 milhões, a quinta emissão de notas promissórias da Vivo Participações S.A. no valor de R\$550 milhões, a segunda emissão de notas promissórias da Brenco – Companhia Brasileira de Energia Renovável, no valor de R\$390 milhões, e participou da quarta emissão de debêntures da USIMINAS, no valor de R\$500 milhões, da primeira emissão de notas promissórias da TCO IP S.A. no valor de R\$530 milhões, da nona emissão de debêntures da Sabesp – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, no valor de R\$220 milhões e da segunda emissão de notas promissórias da Invitel S.A., no valor de R\$950 milhões.

Já em 2009, o BB-BI liderou a primeira emissão de notas promissórias da Megapar Participações S.A., no valor de R\$400 milhões, a terceira emissão de debêntures da VRG Linhas Aéreas S.A., no valor de R\$400 milhões, a terceira emissão de notas promissórias da Sabesp – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, no valor de R\$600 milhões, a primeira emissão de debêntures da TAM Linhas Aéreas S.A., no valor de R\$600 milhões, da primeira emissão de debêntures da InBev Participações Societárias S.A., no valor de R\$2 Bilhões, e da segunda emissão de notas promissórias da Megapar Participações S.A., no valor de R\$430 milhões e participou da segunda emissão de notas promissórias das Autopistas do Grupo OHL Brasil S.A., no valor de R\$200 milhões, da terceira emissão de debêntures da Tractebel Energia S.A. no valor de R\$600 milhões e da primeira emissão de debêntures da Camargo Corrêa S.A. no valor de R\$1.600 milhões, participou da terceira emissão de notas promissórias das Autopistas do Grupo OHL Brasil S.A., no valor de R\$120 milhões, quinta emissão de debêntures da Companhia de Concessões Rodoviárias, no valor de R\$598 milhões, da segunda emissão de notas promissórias da Concessionária Auto Raposo Tavares S.A., no valor de R\$400 milhões e da primeira emissão de notas promissórias da Iochpe Maxion S.A., no valor de R\$330 milhões.

No mercado de capitais internacional, no ano de 2009, o conglomerado BB, por intermédio da BB Securities (Londres), participou de 9 das 14 operações de emissão externa realizadas por empresas brasileiras e pelo governo brasileiro, em montante próximo a US\$10 bilhões, além de co-liderar uma operação de captação externa para uma empresa europeia.

O BB BI conta ainda com ampla experiência em assessoria e estruturação de operações de fusões e aquisições envolvendo empresas dos setores de energia elétrica, portuário, transportes e saneamento, dentre outros.

HSBC

O HSBC Bank Brasil S.A. é controlado pela HSBC Holdings PLC. Fundada em 1865 e sediada em Londres, a HSBC Holdings PLC é uma das maiores organizações de serviços financeiros e bancários do mundo. A rede internacional do Grupo HSBC é composta por dez mil escritórios em 83 países e territórios na Europa, Ásia-Pacífico, Américas, Oriente Médio e África.

O Grupo HSBC emprega 315 mil colaboradores e atende mais de 128 milhões de clientes. Com ações cotadas nas Bolsas de Londres, Hong Kong, Nova Iorque, Paris e Bermuda, a HSBC Holdings plc tem mais de 200 mil acionistas em cerca de cem países e territórios.

Por meio de uma rede global, interligada por tecnologia de ponta, o HSBC oferece a seus clientes uma ampla gama de serviços financeiros: Banco de Varejo, Banco Comercial, Investment Banking; Private Banking; Trade Services; Cash Management; Tesouraria e Mercado de Capitais; Seguros e Previdência; Empréstimos e Financiamentos; Fundos de Pensão e Investimentos.

Na área de Investment Banking o HSBC atuou como bookrunner em mais de 210 ofertas de ações desde 2005, captando cerca de US\$130 bilhões. Além disso, atuou como bookrunner em 14 jumbo IPOs globais desde 2005, captando mais de US\$24 bilhões. Nos últimos 12 meses, o HSBC liderou mais de 30 Ofertas nos EUA, Europa, Oriente Médio e Ásia.

O HSBC ganhou diversos prêmios no setor nos últimos dois anos, entre eles:

- Melhor Banco Global – Revista Euromoney Awards for Excellence, julho de 2009;
- Melhor Banco em Mercados Emergentes e Oriente Médio (The Banker, 2008);
- Banco mais sólido do mundo – Revista The Banker, julho de 2008;
- Empresa mais ética do mundo – Covalence Ethical Ranking, fevereiro de 2009;
- Marca mais valiosa do setor financeiro (US\$35,4 bilhões) – Brand Finance 2008 e 2009, publicados pela revista The Banker em fevereiro de 2008 e 2009, respectivamente;
- Maior empresa do planeta – Revista Forbes, abril de 2008;
- Um dos 3 melhores Private Banks do mundo – Revista Euromoney, 2008;
- Premiações em fundos de Investimentos – Exame, Valor Investe e Isto É Dinheiro – 2008;
- 10 Melhores empresas em Cidadania Corporativa – Revista Gestão & RH, abril de 2008; e
- Prêmio ÉPOCA de Mudanças Climáticas – Editora Globo, dezembro de 2008.

A carteira atual do HSBC Bank Brasil é de aproximadamente 2,9 milhões de clientes Pessoa Física e 312 mil clientes Pessoa Jurídica. O banco está presente em 565 municípios brasileiros, com 933 agências, 457 postos de atendimento bancários, 949 postos de atendimento eletrônicos e 2.000 ambientes de auto-atendimento, com 5.153 caixas automáticos.

No primeiro semestre de 2009, o HSBC Bank Brasil apresentou lucro antes dos impostos de R\$469,0 milhões e uma posição de R\$41,8 bilhões em empréstimos concedidos.

Banco Safra

O Grupo Safra possui mais de 200 anos de tradição em serviços financeiros e é internacionalmente reconhecido como um dos maiores players globais em Private Banking, com presença nos EUA, Europa, Oriente Médio, América Latina e Caribe. No Brasil, onde opera desde 1957, o Banco Safra atua como Banco Múltiplo e figura entre os maiores bancos privados do país, com cerca de R\$60 bilhões em ativos e uma carteira de crédito de aproximadamente R\$20 bilhões.

Em 2004, foi criado o BSI – Banco Safra de Investimento com o objetivo de ampliar a gama de serviços oferecidos aos clientes no país. O Banco está dividido nas seguintes áreas de negócio:

Private Banking – Oferece completa assessoria financeira na preservação e maximização do patrimônio pessoal e familiar de seus clientes, combinando soluções personalizadas com adequado gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e total confidencialidade. O Private Banking está presente nas principais cidades do país, incluindo São Paulo, Campinas, Ribeirão Preto, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Curitiba, Porto Alegre, Recife e Goiânia.

Asset Management – Atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, é hoje o 8º maior gestor de recursos do país, com mais de R\$26 bilhões de ativos sob gestão. Oferece aos seus clientes produtos diversificados e apropriados a cada perfil de risco, com destaque para fundos diferenciados e Multimercados.

Sales & Trading – Criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa formada por analistas de renome no mercado. Essa equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, entre outros.

Fixed Income & Derivatives – Atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo debêntures, notas promissórias, FIDCs, CRIs, CCBs, Notes, entre outros. Em 2008, atuou em operações que totalizaram mais de R\$10 bilhões para empresas dos mais variados setores, tais como Coelce, Ersa, Kobold, Hypermarchas, Oi Telecomunicações, Grupo Rede, dentre outras.

Investment Banking – Atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições e venda de participação acionária, dentre outras. Nos últimos dois anos, atuou em mais de 20 ofertas de ações, sendo oito delas no setor de construção civil, incluindo a oferta inicial de ações desta companhia em outubro de 2007. Em Fusões e Aquisições, é o primeiro banco especializado em empresas de middle market, tendo conduzido em 2008 a primeira operação no setor de Cosméticos no Brasil, assessorando os acionistas do Grupo Niasi na venda da totalidade de suas ações para a Hypermarchas S.A.

Banco Fator

A história do Banco Fator começou a ser escrita em 1967, com a criação da Corretora Fator, que no seu processo de desenvolvimento originou o Banco Fator. Hoje, são mais de 40 anos de experiência e tradição no mercado financeiro.

Desde 1989 atuamos como banco múltiplo, na carteira comercial e de investimentos, por meio de soluções individualizadas, estratégicas e rentáveis, desenvolvendo os principais negócios de modo integrado.

O Banco Fator e suas empresas controladas dispõem de completa gama de produtos e serviços para clientes pessoas físicas e jurídicas, com destaque para as operações em mercados de capitais. Atua de forma coordenada em sete segmentos: comercial/tesouraria proprietária (emissão de debêntures e de ações, crédito, entre outros); banco de investimento (fusões e aquisições, privatizações, financiamento de projetos e reorganização societária); seguradora, corretagem; administração/ gestão de recursos de terceiros, *private equity* e *private banking*.

As classificações de crédito (*rating*) nacionais do Banco Fator (A-bra – longo Prazo e F2(bra) – curto prazo) refletem a crescente geração e diversificação de negócios e receitas; a qualidade de seus ativos e liquidez; a forte capitalização; e os bons resultados do planejamento estratégico.

A Fator S/A Corretora de Valores, subsidiária do Banco Fator, é uma das empresas mais tradicionais no mercado de capitais brasileiro, tendo mais de 40 anos de atuação nas atividades de intermediação para clientes individuais e corporativos junto à BM&FBovespa. Mantém uma respeitada e reconhecida equipe de análise (*sell side*), oferecendo a mais ampla cobertura diária de mais de 120 empresas listadas em bolsa (com ênfase em *small caps*). Seguindo as mais modernas tendências do mercado, atua no mercado de Exchange Traded Funds (ETFs), além de ter desenvolvido sua estrutura funcional e tecnológica, para oferecer as mais modernas plataformas de negociação eletrônica para operar mercadorias, futuros e opções sob conceito de Acesso Direto ao Mercado (DMA – Direct Market Access). A Fator Corretora possui classificação de risco AA– (estável) concedida pela Austing Rating.

A FAR – Fator Administração de Recursos Ltda, subsidiária do Banco Fator, foi constituída em 1997, com foco claro na gestão ativa em renda variável e de fundos multimercado, focando seu crescimento no desenvolvimento de produtos diferenciados. É uma das mais tradicionais empresas independentes de gestão de recursos no Brasil, com aproximadamente R\$5,0 bilhões sob gestão (database junho 2009). Foi pioneira na oferta de fundos de Governança Corporativa (Fundos Sinergia). A FAR possui classificação de risco M2– (bra) concedida pela Fitch Ratings.

A Fator Seguradora S/A iniciou suas atividades em julho de 2008 com estratégia voltada ao atendimento da demanda de clientes corporativos. Tem atuação voltada também às empresas que necessitam de Garantias Financeiras e cobertura para Responsabilidade Civil e D&O. A Fator Seguradora possui classificação de risco A –(bra) concedida pela Fitch Ratings, refletindo o suporte de seu acionista, o Banco Fator, e a satisfatória experiência demonstrada por sua administração na estruturação da seguradora.

A área de bancos de investimentos do Banco Fator possui ampla gama de serviços de assessoria financeira e participação em ofertas de valores mobiliários, atendendo grupo de clientes que inclui empresas, instituições financeiras, fundos de investimento, governos e indivíduos. Figura entre os mais tradicionais em avaliação e modelagem de operações de financiamento para projetos de expansão de empresas. Recentemente, assessorou o Governo do Estado de São Paulo na avaliação econômico-financeira do Banco Nossa Caixa S.A., o qual foi alienado para o Banco do Brasil S.A., além de também ter assessorado o Banco do Brasil S.A. na elaboração de um fairness opinion acerca do valor de aquisição do Banco Votorantim S.A. Adicionalmente, assessorou a Brasil Ecodiesel Indústria e Comércio de Biocombustíveis e Óleos Vegetais S.A. no processo de reestruturação financeira e societária através de um aporte de capital superior a R\$315,0 milhões.

O Banco Fator possui ainda uma tesouraria cuja atuação está pautada no rígido controle da liquidez do banco, princípio este também adotado para oferecer a seus clientes soluções que vão desde a captação de recursos em Certificados de Depósitos Bancário (CDBs) até operações estruturadas de hedge para vários ativos financeiros. De maneira conservadora, a Tesouraria do Banco Fator não realiza operações proprietárias.

Por fim, o Fator Private Banking é uma estrutura especialista na alocação de investimentos para clientes alta renda, de acordo com características e objetivos específicos de cada investidor, respeitando seu nível de tolerância ao risco. Sua oferta baseia-se em uma “arquitetura aberta”, ou seja, permite a oferta de produtos de terceiros sem incorrer em conflito de interesses com as demais áreas de negócios do banco.

Banco Modal

O Banco Modal S.A. é um banco de investimento brasileiro que serve clientes institucionais, corporativos e pessoas físicas. Destaca-se pela excelência dos serviços prestados e pela maneira personalizada com que se relaciona com seus clientes. Tem seu trabalho orientado pelos princípios da flexibilidade, profissionalismo e seletividade nas oportunidades de negócio.

Desde a sua fundação em 1995, o Banco Modal se firmou como um banco de investimento com forte atuação em nichos específicos, com soluções rápidas, criativas e individualizadas.

Em 2003, a revista Conjuntura Econômica, da FGV, divulgou que o Banco Modal foi o banco de investimento que mais cresceu naquele ano. Com esta notícia o banco aumentou o seu market share e deu continuidade ao crescimento.

Um dos fatores que mostram o reconhecimento do mercado é o incessante crescimento da Asset. O montante administrado em 2004, data de início das atividades, era de R\$114 milhões e em 2008 o montante passou a ser R\$1,5 bilhão de reais.

Atualmente, o Banco Modal constitui-se como um banco múltiplo de médio porte, com sede no Rio de Janeiro, escritório em São Paulo e clientes em todo o território nacional, sendo administrado por 18 sócios ativos na gestão do negócio.

A área de Investment Banking do Banco Modal oferece assessoria na estruturação de produtos de banco de investimento, se caracterizando pelo foco no atendimento aos clientes institucionais e corporativos. Desde 2005, o Banco Modal participou de diversas operações de emissão de valores mobiliários, fusões e aquisições e assessoria estratégica e econômico-financeira.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

Identificação	Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o n.º 73.178.600/0001-18 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.137.728.
Sede	A sede da Companhia está localizada na Rua Professor Manoelito de Ornellas, n.º 303, 7º andar, conjunto 71, CEP 04719-917, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Diretoria de Relações com Investidores	A Diretoria de Relações com Investidores está localizada na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.455, 3º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O responsável por esta Diretoria é o Sr. Luis Largman. O telefone do Departamento de Relações com Investidores é (11) 4502-3153, o fax é (11) 4502-3140 e o <i>e-mail</i> é ri@cyrela.com.br .
Auditores Independentes da Companhia	Terco Grant Thornton Auditores Independentes S.S.
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Companhia	As Ações estão listadas na BM&FBOVESPA sob o código “CYRE3”. Para informações mais detalhadas, veja a seção “Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos e o Mercado de Negociação” na página 227 deste Prospecto.
Jornais nos quais a Companhia divulga Informações	As publicações realizadas pela Companhia em decorrência da Lei das Sociedades por Ações são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Folha de São Paulo.
<i>Site na Internet</i>	www.cyrela.com.br .
Atendimento aos Acionistas	O atendimento aos acionistas da Companhia é efetuado nas seguintes agências do Banco Itaú S/A: São Paulo (SP) Rua Boa Vista, 176. Rio de Janeiro (RJ) Rua Sete de Setembro, 99 A, Centro. Belo Horizonte (MG) Rua João Pinheiro, 195, Térreo. Curitiba (PR) Rua João Negrão, 65. Porto Alegre (RS) Rua Sete de Setembro, 746. Brasília (DF) SDN CJ NAC BRA LJ T4 T5 SC Sul Quadra. 7, Bloco A P03, LJ 546. Salvador (BA) Av. Estados Unidos, 50, 2º andar.
Informações Adicionais	Quaisquer outras informações complementares sobre a Companhia e a Oferta poderão ser obtidas junto (i) à Companhia, em sua sede ou no seu respectivo <i>website</i> www.cyrela.com.br ; (ii) ao Coordenador Líder, nos endereços indicados neste Prospecto ou no seu respectivo <i>website</i> http://br.credit-suisse.com/ofertas ; (iii) à BM&FBOVESPA, na Rua XV de Novembro, n.º 275, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou em seu <i>website</i> : www.bmfbovespa.com.br ; e (iv) à CVM, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ou, na Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou em seu <i>website</i> : www.cvm.gov.br .

IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

1. Companhia

Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Rua Professor Manoelito de Ornellas, n° 303, 7° andar, conjunto 71
04719-917, São Paulo – SP
Brasil
At.: Sr. Luis Largman – Diretor de Relações com Investidores
Tel.: + 55 (0xx11) 4502-3153
Fax: + 55 (0xx11) 4502-3140
www.cyrela.com.br

2. Coordenadores da Oferta

2.1 Coordenador Líder

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 12º, 13º e 14º andares (parte)
01451-000, São Paulo – SP
Brasil
At.: Sr. Guilherme Fleury Parolari
Tel.: + 55 (0xx11) 3841-6411
Fax: + 55 (0xx11) 3841-6912
<http://br.credit-suisse.com/ofertas>

2.2 Banco Bradesco BBI S.A.

Avenida Paulista, n° 1450, 8° andar
01455-000, São Paulo – SP
Brasil
At.: Sr. Alfred Charles Dangoor
Tel.: + 55 (0xx11) 2178-4806
Fax: + 55 (0xx11) 2178-4880
www.bradescobbi.com.br/ofertaspublicas

2.3 Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 510, 6° andar
04543-000, São Paulo – SP
Brasil
At.: Sr. Daniel Wainstein
Tel.: + 55 (0xx11) 3371-0700
Fax: + 55 (0xx11) 3371-0704
http://www2.goldmansachs.com/worldwide/brazil/ipo/brazilian_offerings.html

2.4 Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 4º andar
04538-132, São Paulo – SP
Brasil
At.: Sr. Fernando Iunes
Tel.: + 55 (0xx11) 3708-8000
Fax: + 55 (0xx11) 3708-8107
www.itaubba.com.br e www.itaubba.com.br/portugues/atividades/prospectos.asp

2.5 Banco Santander (Brasil) S.A.

Rua Hungria, nº 1400, 7º andar
01455-000, São Paulo – SP
At.: Sr. Glenn Mallet
Tel.: + 55 (0xx11) 3012-7232
Fax: + 55 (0xx11) 3012-7393
www.superbroker.com.br

3. Coordenadores Contratados

3.1 BB Banco de Investimento S.A.

Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
At.: Sr. Renato Bezerra dos Santos
Tel.: + 55 (0xx21) 3808-6340
Fax: + 55 (0xx21) 2262-3862
www.bb.com.br/ofertapublica

3.2 HSBC Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 4º andar
01451-000, São Paulo – SP
At.: Sr. Eduardo Rangel e/ou Mickael Malka
Tel.: + 55 (0xx11) 3847-9740
Fax: + 55 (0xx11) 3847-9856
<http://www.hsbc.com.br/1/2/portal/pt/para-voce/investimentos/acoes/ofertas-publicas>

3.3 Banco Safra de Investimento S.A.

Av. Paulista, nº 2100, 18º andar
01310-930, São Paulo – SP
Brasil
At.: Sr. Thiago Dias
Tel.: + 55 (0xx11) 3175-7974
Fax: + 55 (0xx11) 3175-9797
www.safra.com.br

4. Participantes Especiais

4.1 Banco Fator S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares
04530-001, São Paulo – SP
At.: Vitor Vissoto
Tel.: + 55 (0xx11) 3049-9157
Fax: + 55 (0xx11) 3846-1300
www.bancofator.com.br

4.2 Banco Modal S.A.

Praia de Botafogo nº 501, 5º andar – parte, Bloco 1
CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Isacson Casiuch
Tel.: + 55 (0xx21) 3223-7766
Fax: + 55 (0xx21) 3223-7738
http://www.bancomodal.com.br/html/operacoes_mec.php

5. Consultores Legais

5.1 Consultores Legais da Companhia para o Direito Brasileiro

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, n.º 447
01403-001, São Paulo – SP
Brasil
At.: Sr. Jean Marcel Arakawa
Tel.: + 55 (0xx11) 3147-7600
Fax: + 55 (0xx11) 3147-7770
www.mattosfilho.com.br

5.2 Consultores Legais da Companhia para o Direito dos Estados Unidos da América

Shearman & Sterling LLP
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º3.400, 17º andar
04538-132, São Paulo – SP
Brasil
At.: Sr. André B. Jánosky
Tel.: + 55 (0xx11) 3702-2200
Fax: + 55 (0xx11) 3702-2224
www.shearman.com

5.3 Consultores Legais do Coordenador Líder e do Agente de Colocação para o Direito Brasileiro

Souza, Cescon Avedissian, Barriou e Flesch Advogados
Rua Funchal, n.º 418, 11º andar
04551-060, São Paulo – SP
Brasil
At.: Sr. Joaquim José Aceturi de Oliveira
Tel.: + 55 (0xx11) 3089-6500
Fax: + 55 (0xx11) 3089-6565
www.scbf.com.br

5.4 Consultores Legais do Coordenador Líder e do Agente de Colocação para o Direito dos Estados Unidos da América

Simpson Thacher & Bartlett LLP
425 Lexington Avenue
New York NY 10017
At.: Sr. Todd Crider
Tel.: + 1 (212) 455 2664
Fax: + 1 (212) 455 2502

6. Auditores da Companhia

Para as demonstrações contábeis consolidadas relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 e para os semestres encerrados em 30 de junho de 2008 e 2009:

Terco Grant Thornton Auditores Independentes SS
Avenida das Nações Unidas, nº 12.995, 15º andar
04578-000 São Paulo – SP
Brasil
At.: Sr. José André Viola Ferreira
Tel.: + 55 (0xx11) 3054-0007
Fax: + 55 (0xx11) 3054-0296
www.tercogt.com.br

Declarações da Companhia e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

As declarações da Companhia e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se nas páginas 74 à 76 deste Prospecto e também como anexo nas páginas 275 e 279 deste Prospecto.

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA E DO COORDENADOR LÍDER

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade anônima constituída de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua Professor Manoelito de Ornellas, n.º 303, 7º andar, conjunto 71, CEP 04719-917, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 73.178.600/0001-18 (“Companhia”), representada por seus diretores estatutários, na qualidade de emissora de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, com direito de voto, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Ações Ordinárias”), objeto de oferta que compreende a distribuição pública primária de Ações Ordinárias no Brasil, a ser realizada em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), coordenada por Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. (“Coordenador Líder”), Banco Bradesco BBI S.A. (“Bradesco BBI”), Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. (“Goldman Sachs”), Banco Itaú BBA S.A. (“Itaú BBA”) e Banco Santander (Brasil) S.A. (“Santander”) e, em conjunto com Bradesco BBI, o Goldman Sachs, o Itaú BBA, o Santander e o Coordenador Líder, “Coordenadores”), com a participação determinadas instituições financeiras a serem contratadas pelos Coordenadores, incluindo esforços de colocação das Ações Ordinárias no exterior, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, definidos em conformidade com a Regra 144A do *Securities Act* de 1993, dos Estados Unidos da América, conforme alterado (“Regra 144A e *Securities Act*”, respectivamente), nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act*, e junto a investidores institucionais e não institucionais, fora dos Estados Unidos da América e do Brasil, nos termos do Regulamento S do *Securities Act* (“Regulamento S”), que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento previstos na Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e alterações posteriores, do Conselho Monetário Nacional, e na Instrução nº 325 da CVM, de 27 de janeiro de 2000, e alterações posteriores (“Oferta”),

Considerando que:

- (a) consultores legais foram constituídos pela Companhia e pelos Coordenadores para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (b) para tanto, foi efetuada *due diligence* na Companhia, iniciada em setembro de 2009 e que prosseguirá até a data de divulgação do Prospecto Definitivo;
- (c) foram disponibilizados pela Companhia os documentos que esta considerou materialmente relevantes para a Oferta;
- (d) além dos documentos acima mencionados, foram solicitados à Companhia documentos e informações adicionais relativas à Companhia; e
- (e) conforme informado pela Companhia, foram disponibilizados pela Companhia, para análise dos Coordenadores e seus 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, a Companhia

DECLARA, nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400, que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar da Oferta foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando à Instrução CVM 400;

- (iii) o Prospecto Preliminar da Oferta contém, e o Prospecto Definitivo da Oferta conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações Ordinárias, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e
- (iv) as informações prestadas pela Companhia são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (v) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais e periódicas constantes do registro de companhia aberta da Companhia, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 12º, 13º e 14º andares – parte, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o nº 33.987.793/0001 33, neste ato representado nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública primária de ações ordinárias (“Ações Ordinárias”) de emissão da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), cujo pedido de registro está sob análise desta D. Comissão de Valores Mobiliários (“Oferta”), vem, pela presente, nos termos do artigo 56, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), e da Instrução CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, declarar o quanto segue:

Considerando que:

- (i) o Coordenador Líder constituiu consultores legais para auxiliá-lo na implementação da Oferta;
- (ii) para realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas controladas, iniciada em setembro de 2009 (“Auditoria”), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia (“Prospecto Definitivo”);
- (iii) por solicitação do Coordenador Líder, os auditores independentes da Companhia participaram da revisão do Prospecto Preliminar de Oferta Pública Primária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia (“Prospecto Preliminar”), participarão da revisão do Prospecto Definitivo, e emitirão para o Coordenador Líder uma carta de conforto substancialmente nos termos da carta de contratação datada de 14 de setembro de 2009;
- (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 de seus consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações, considerados 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 participará da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus consultores legais.

O Coordenador Líder declara que tomou cautela e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que:

- I – as informações prestadas pela Companhia são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- II – as informações prestadas ao mercado durante todo prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia e/ou que venham a integrar o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder ainda declara que:

- III – o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos valores mobiliários ofertados, da Companhia, suas atividades, situação econômico financeira, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400.

FATORES DE RISCO

O investimento nas nossas Ações envolve alto grau de risco. Os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente os riscos descritos abaixo antes de tomarem uma decisão de investimento em nossas Ações. Nossas atividades, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e/ou negócios futuros podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer dos fatores de risco descritos abaixo. O preço de mercado das nossas Ações pode diminuir devido a quaisquer desses riscos ou outros fatores, hipóteses em que os potenciais investidores poderão perder parte substancial ou a totalidade de seu investimento nas Ações. Outros riscos desconhecidos por nós ou que são considerados irrelevantes neste momento também poderão causar efeitos adverso relevante em nossos negócios e/ou no preço de negociação das Ações.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou causará “efeito adverso” ou “efeito negativo” sobre os nossos negócios significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez e negócios futuros da Companhia, bem como no preço das Ações. As expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas neste contexto.

Riscos Relativos à Nossa Companhia e ao Setor Imobiliário

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

Nós nos dedicamos à incorporação, construção, venda e locação 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 macroeconômicos;
- 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 por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor;
- somos afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para escritórios em certa região;
- 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, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas;
- podemos ser afetados pela escassez de terrenos bem localizados ou pelo aumento dos preços de tais terrenos para a realização dos nossos empreendimentos;

- oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir; e
- a construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando aumento dos custos de construção ou rescisão dos contratos de venda.

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 grande parte dos valores pagos, monetariamente corrigidos, caso a entrega não seja realizada no prazo de 90 dias a contar da data programada (exceto nos casos de força maior). Não podemos garantir que não estaremos sujeitos a tais atrasos no futuro. Além disso, conforme previsto no Código Civil, prestamos garantia limitada ao prazo de cinco anos sobre defeitos estruturais e podemos vir a ser demandados com relação a tais garantias.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos nossos imóveis residenciais e comerciais, bem como incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma significativa nossa condição financeira e resultados operacionais.

Estamos sujeitos a riscos normalmente associados à concessão e à inadimplência de financiamentos.

Concedemos financiamentos aos compradores das unidades dos nossos empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo os quais prevêem, via de regra, ajuste pelo INCC durante as obras e taxa de juros de 12,0% ao ano mais IGP-M após a concessão do Habite-se. Veja a seção “Nossas Atividades – Financiamento a Clientes” na página 171 deste Prospecto. Estamos sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de aumento nas taxas de inflação, risco de falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento do custo dos recursos por nós captados, podendo ambos prejudicar nosso fluxo de caixa. Além disso, nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a ação de cobrança tendo por objeto os valores devidos e a retomada da unidade do comprador inadimplente, de modo geral levam pelo menos dois anos até a obtenção de sentença transitada em julgado. Além disso, após a retomada da posse da unidade, geralmente a revendemos por preço inferior ao anteriormente estabelecido no respectivo contrato de venda.

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

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

Nossa limitada experiência nos segmentos econômico e super-econômico poderá nos sujeitar a um maior grau de inadimplência na compra de nossas unidades.

Ingressamos recentemente nos segmentos econômico e super-econômico, nos quais temos limitada experiência. Dentre os desafios encontrados estão a administração de uma carteira de clientes de baixa renda, o desenvolvimento de empreendimentos em novas localidades na periferia das zonas metropolitanas das grandes capitais e a aquisição e utilização de materiais de construção diferenciados com o emprego de processos produtivos fortemente voltados para controle de custos. Ademais, nossa relativa inexperiência com este perfil de clientes na obtenção de avais e cessão de crédito poderá vir a nos sujeitar a um maior grau de inadimplência resultando na necessidade de retomada da unidade do comprador e revenda por preço inferior ao contratado, prejudicando de maneira relevante nossa situação financeira e resultados operacionais.

Ademais, nosso crescimento está em parte vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal. A não-implementação, suspensão, interrupção ou mudança significativa neste programa poderá afetar nossa estimativa de crescimento dos nossos negócios.

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

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

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

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e Parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco (i) na aquisição de terrenos, (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação, e (iii) na busca de compradores e locatários em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar ativamente na atividade de incorporação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência, especialmente nos segmentos econômicos e super-econômicos, devido ao grande potencial de crescimento. Ademais, alguns de nossos concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que nós e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

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 tão imediato e adequado quanto os nossos concorrentes, nossa situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

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

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

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

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

Somos uma companhia cujos resultados dependem dos resultados das nossas subsidiárias (*holding*), os quais não podemos assegurar que nos serão disponibilizados.

Somos uma companhia que controla diversas sociedades brasileiras do setor imobiliário. Nossa capacidade de cumprir com as nossas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas 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 das nossas subsidiárias são SPEs que foram constituídas por nós, juntamente com outras incorporadoras e construtoras. Temos, na maioria dos casos, participação aproximada de 50,0% nas SPEs e, por força de entendimentos mantidos com nossos 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 para o pagamento de dividendos aos nossos acionistas. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito adverso relevante na nossa situação financeira e nos nossos resultados operacionais.

Participação em SPEs poderá resultar em riscos adicionais.

Os investimentos em SPEs com outros incorporadores imobiliários e construtoras, incluem, dentre outros, o risco dos nossos sócios enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. De acordo com a legislação brasileira, a nossa Companhia, na qualidade de sócia das SPEs, pode se tornar responsável pelas obrigações das mesmas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode nos afetar diretamente. Além disso, nossos interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles de nossos sócios, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais para a nossa Companhia, afetando adversamente nossos resultados.

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

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

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

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

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

No passado, o Governo Federal, com uma certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Recentemente, o Congresso Nacional aprovou uma reforma fiscal que está sendo implementada e que terá impacto na compra e venda de imóveis no Brasil. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto nossos contratos de venda estejam em vigor, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não pudermos alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos nossos clientes. Por exemplo, em 2002 e 2003, o aumento das alíquotas do PIS e da COFINS de 3,6% para 9,2% sobre a receita de vendas total ocasionou um impacto adverso no valor de R\$7,8 milhões sobre o nosso lucro líquido em 2004. Além disso, um aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que sejam repassados aos nossos clientes, podem vir a aumentar o preço final aos nossos clientes, reduzindo, dessa forma, a demanda por nossas propriedades ou afetando nossas margens, inclusive nossa rentabilidade.

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

Além das Parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, pretendemos desenvolver novas Parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participamos, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar a nossa carteira de projetos. A manutenção de bom relacionamento com nossos sócios/parceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso das nossas Parcerias. Não temos como assegurar que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos sócios e parceiros. Também não temos como assegurar que nossas Parcerias serão bem sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de nossas Parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso das mesmas, poderão afetar negativamente nossos negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa. Para mais informações sobre as nossas Parcerias atuais, veja a Seção “Nossas Atividades – Eventos Recentes” e “Nossas Atividades – Parcerias” nas páginas 151 e 175, respectivamente, do Prospecto.

Considerando-se o longo período para a conclusão de um projeto, podemos enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar nossa capacidade de concluir nossos projetos com sucesso.

Um projeto de incorporação imobiliária pode levar de 24 a 36 meses para ser finalizado. Durante esse período, poderá haver incertezas econômicas consideráveis, como desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política podem resultar em efeitos adversos nos hábitos do consumidor, nos custos de construção, na disponibilidade de mão-de-obra e materiais, bem como outros fatores que nos afetam, assim como ao mercado imobiliário em geral.

Despesas significativas associadas aos investimentos imobiliários, como custos de manutenção, custos de construção e pagamento de dívidas, geralmente não poderão ser reduzidas caso mudanças na economia causem uma redução nas receitas provenientes de nossas propriedades. Embora as condições do mercado imobiliário tenham de um modo geral sido favoráveis, a demanda contínua por nossos empreendimentos depende de expectativas a longo prazo em termos de crescimento econômico e emprego. Em particular, se a taxa de crescimento da economia diminuir ou caso ocorra recessão na economia, nossa rentabilidade pode ser adversamente afetada.

O setor imobiliário poderá estar sujeito a crises de liquidez que reduzam as disponibilidades de financiamento.

As companhias do setor imobiliário, inclusive nós, dependem de uma série de fatores que estão além de seu controle para a construção e a incorporação de projetos imobiliários. Esses fatores incluem a disponibilidade de recursos no mercado para a aquisição de terrenos e a construção. Qualquer escassez nos recursos de mercado poderá reduzir nossa capacidade de vendas devido às dificuldades na obtenção de crédito para aquisição de terrenos ou para o financiamento da construção.

O valor de mercado do nosso banco de terrenos pode cair, o que poderá impactar adversamente nosso resultado operacional.

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

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados.

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638/07, complementada pela Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da Medida Provisória nº 449/08), que alterou, revogou e introduziu novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações, notadamente em relação ao capítulo XV, sobre matérias contábeis, em vigência desde 1º de janeiro de 2008. Essa Lei tem, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes no IFRS e permitir que novas normas e procedimentos contábeis, emitidos por entidade que tenha por objeto o estudo e a divulgação de princípios, normas e padrões de contabilidade e de auditoria, sejam adotadas, no todo ou em parte, pela CVM. Parte desta regulamentação ou legislação já foi aprovada.

Com relação ao setor imobiliário, a interpretação IFRIC 15 – Acordos para a Construção de Bens Imóveis (“Agreements for the Construction of Real Estate”) trata especificamente das práticas contábeis para o reconhecimento de receitas de vendas de unidades imobiliárias por construtoras após a conclusão do imóvel e deve ser aplicada para demonstrações contábeis em IFRS para exercícios anuais iniciando em/ou após 1º de janeiro de 2009. Esta interpretação se encontra na agenda de análises do CPC, para ter sua aplicação no Brasil avaliada ainda durante o exercício de 2009. A principal mudança trazida pela aplicação desta interpretação seria uma potencial postergação do reconhecimento de receitas relacionadas à venda das unidades imobiliárias.

Parte da regulamentação ou legislação para a convergência das regras contábeis no Brasil já foi aprovada, ou institui regime transitório de tributação, e a incerteza quanto ao efetivo impacto desta regulamentação ou legislação poderá prejudicar as nossas atividades e os nossos resultados operacionais, uma vez que reconhecemos receita ao longo do período de construção, ou seja, antes da entrega do imóvel. Além disso, a modificação de referidas práticas contábeis, em especial as relacionadas ao setor imobiliário, pode produzir impactos relevantes nas nossas demonstrações contábeis, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

A Companhia e suas subsidiárias possuem um número reduzido de empregados próprios. A utilização de mão-de-obra terceirizada por parte das subsidiárias, especialmente no que diz respeito à contratação de empreiteiras e subempreiteiras, pode implicar na assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída às subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade pelos débitos trabalhistas e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços. A Companhia, por sua vez, pode vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas às suas subsidiárias, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. A ocorrência de eventuais contingências são de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a situação financeira e os resultados da Companhia.

Riscos Relativos ao Brasil

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

O Governo Federal frequentemente 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, frequentemente implicaram em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Nossas atividades, situação financeira 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;

- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- escassez de energia;
- política monetária;
- política fiscal; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Mais recentemente, a taxa anual de inflação medida pelo IGP-M caiu de 20,1% em 1999 para 9,8% em 2008. As medidas do Governo Federal para controle da inflação freqüentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Por exemplo, as taxas de juros oficiais no Brasil no final de 2006, 2007, 2008 foram de 13,25%, 11,25% e 13,75%, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM. Atualmente, a taxa de juros oficial é de 8,75%.

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

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

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu desvalorizações em relação ao dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, 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 e o dólar e outras moedas. Por exemplo, o real valorizou 12,3% em 2005, 8,7% em 2006 e 17,0% em 2007 frente ao dólar. Em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o real desvalorizou 31,9% frente ao dólar tendo fechado em R\$2,31 por US\$1,00 em 31 de dezembro. No primeiro semestre de 2009, observou-se a valorização de 16,5% da moeda brasileira frente ao dólar. Em 30 de junho de 2009, a taxa de câmbio entre o real e o dólar era de R\$1,96 por US\$1,0. Não se pode garantir que o real não sofrerá valorização ou desvalorização em relação ao dólar novamente.

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 e prejudicar tanto nossa situação financeira como nossos resultados operacionais, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Além disso, a desvalorização do real em relação ao dólar americano poderia, levar à redução do consumo, a pressões deflacionárias e a um menor crescimento da economia de modo geral. Por outro lado, a valorização do Real em relação ao dólar americano e a outras moedas estrangeiras poderia resultar na piora da balança comercial brasileira, bem como refrear o crescimento baseado nas exportações. Dependendo das circunstâncias, a desvalorização ou a valorização do Real podem ter um efeito substancial e negativo no crescimento da economia brasileira, bem como em nossos negócios, situação financeira e resultados operacionais.

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

O preço de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina e países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os valores mobiliários de nossa emissão.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetam de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração generalizada da economia mundial, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação de nossas Ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Riscos Relativos às Nossas Ações e à Oferta

Os interesses dos diretores e, em alguns casos excepcionais, dos nossos empregados podem ficar excessivamente vinculados à cotação das nossas ações, uma vez que lhe são outorgadas opções de compra ou de subscrição de ações de nossa emissão.

Temos Planos de Opção de Compra ou de Subscrição de Ações da Companhia, com os quais buscamos estimular a melhoria na nossa gestão e a permanência dos nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho de curto prazo. O fato dos nossos diretores e empregados e de nossas sociedades controladas poderem receber opções de compra ou de subscrição de Ações de nossa emissão a um preço de exercício inferior ao preço de mercado das nossas Ações pode levar tais pessoas a ficarem com seus interesses excessivamente vinculados à cotação das nossas Ações, valorizando uma performance de curto prazo em detrimento de uma gestão sustentável, o que pode causar um impacto negativo aos nossos negócios. Para informações adicionais sobre os Planos de Opção de Compra ou de Subscrição de Ações da Companhia, veja a seção “Diluição” e “Administração – Planos de Opção de Compra de Ações” nas páginas 92 e 199 deste Prospecto.

A volatilidade e falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores investirem em nossas Ações, e de vendê-las pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados mundiais. A BM&FBOVESPA apresentou capitalização bursátil de aproximadamente R\$1,4 trilhão em 31 de dezembro de 2008, e um volume médio diária de negociações de R\$5,5 bilhões até 31 de dezembro de 2008. Comparativamente, a NYSE apresentou capitalização bursátil de aproximadamente US\$9,2 trilhões em 31 de dezembro de 2008. A concentração no mercado de ações brasileiro é significativamente maior do que nos maiores mercados de ações dos Estados Unidos. As dez ações mais negociadas em termos de volume contabilizaram, aproximadamente, 53,1% de todas as ações negociadas na BM&FBOVESPA no ano de 2008. Essas características do mercado de capitais brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Ações pelo preço e ocasião desejados, o que poderá ter efeito substancialmente adverso nos preços das ações de nossa emissão.

O preço de mercado das ações de nossa emissão poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados neste Prospecto ou por motivos relacionados ao nosso desempenho.

Após a conclusão da Oferta, a capacidade do adquirente das Ações de vendê-las pelo preço e na ocasião desejados poderá ser substancialmente limitada.

A venda de quantidades significativas das nossas Ações após a Oferta pode fazer com que o preço das nossas Ações diminua.

Nós e alguns de nossos Administradores concordamos, observadas certas exceções que permitem transferências privadas em certas situações específicas, incluindo (i) os empréstimos de ações necessários às atividades de estabilização previstas no Contrato de Estabilização; e (ii) a transferência de tais valores mobiliários a uma corretora, com o consentimento dos Coordenadores, no contexto da realização de atividades de formador de mercado, de acordo com a legislação aplicável, inclusive com a Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, e com o Código ANBID para Ofertas Públicas, em não emitir, oferecer, vender, contratar a venda, dar em garantia ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, no prazo de 90 dias a contar da data do Prospecto Definitivo, quaisquer das nossas Ações ou DRs, ou quaisquer valores mobiliários conversíveis em nossas Ações ou DRs, que possam ser permutados por nossas Ações, ou que representem direito de receber nossas Ações. Após a expiração desse prazo, tais Ações estarão livres para venda ao público. Caso os titulares de nossas Ações as vendam ou, caso o mercado tenha a impressão de que nós pretendemos vendê-las, o preço de mercado das nossas Ações poderá cair significativamente.

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

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

Os detentores das nossas Ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

De acordo com o nosso Estatuto Social, devemos pagar aos nossos acionistas, no mínimo, 25,0% do nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como nós, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da companhia. Veja a Seção “Dividendos e Política de Dividendos – Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio” na página 223 do Prospecto.

Risco de má formação do Preço por Ação e/ou de liquidez das Ações de nossa emissão.

O Preço por Ação será definido com base no Procedimento de *Bookbuilding*, no qual poderão ser aceitas intenções de investimento de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas até o limite de 15% das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas. A participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá ter um impacto adverso na definição do Preço por Ação. Além disso, os investimentos realizados em decorrência dos contratos de total return swap não serão considerados investimentos por Pessoas Vinculadas para os fins da Oferta. Para maiores informações, veja Seção “Informações Relativas à Oferta” na página 35 deste Prospecto.

Adicionalmente, de acordo com a legislação em vigor, caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 das Ações Ordinárias inicialmente ofertados (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e o Lote Adicional), Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Qualificados poderão investir nas Ações Ordinárias, o que poderá ter um impacto adverso na liquidez esperada das Ações de nossa emissão

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

A presente Oferta compreende a distribuição pública primária de Ações Ordinárias no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, incluindo esforços de colocação das Ações Ordinárias no exterior, para investidores qualificados, residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A, e para investidores nos demais países (exceto Estados Unidos da América e Brasil), com base no Regulamento S, editado ao amparo do *Securities Act*, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325. Referidos esforços de colocação serão realizados pelo Agente de Colocação, e nos expõem a normas relacionadas à proteção destes investidores estrangeiros por conta de incorreções ou omissões relevantes tanto no *Preliminary Offering Memorandum*, datado da data deste Prospecto, quanto no *Final Offering Memorandum* a ser datado da data do Prospecto Definitivo, inclusive no que tange aos riscos de procedimentos judiciais potenciais por parte de investidores em relação a estas questões. Caso o Agente de Colocação venha a sofrer perdas no exterior em decorrência destas questões, ele poderá ter direito de regresso contra nós por conta desta cláusula de indenização.

Adicionalmente, o Contrato de Colocação Internacional apresenta declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais. Por conta de incorreções ou omissões relevantes indicadas acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra nós no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Nossa eventual condenação em um processo no exterior em relação a incorreções ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* ou no *Final Offering Memorandum*, se envolver valores elevados, poderá nos causar um impacto significativo e adverso.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Estimamos receber recursos líquidos de aproximadamente R\$951,5 milhões, provenientes da emissão das Ações Ordinárias objeto da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas estimadas, relativas à Oferta e devidas por nós. Pretendemos utilizar tais recursos líquidos da Oferta para adquirir terrenos para desenvolvimento de nossos empreendimentos e para nosso capital de giro, da seguinte forma:

<u>Destinação pretendida</u>		<u>Percentual</u>
Aquisição de terrenos para empreendimentos dos segmentos econômico e super-econômico	Aproximadamente	35%
Aquisição de terrenos para empreendimentos dos segmentos médio, médio alto e alto padrão	Aproximadamente	35%
Capital de giro.....	Aproximadamente	30%
Total		100%

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

Capitalização

Diluição

Informações Financeiras Seleccionadas

Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional

Visão Geral do Setor Imobiliário

Nossas Atividades

Administração

Principais Acionistas

Operações com Partes Relacionadas

Descrição do Capital Social

Dividendos e Política de Dividendos

Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos e o Mercado de Negociação

Práticas de Governança Corporativa

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta, a partir das demonstrações contábeis preparadas em conformidade com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, a nossa capitalização em 30 de junho de 2009, em bases efetivas e conforme ajustado de forma a refletir o recebimento de recursos líquidos estimados em aproximadamente R\$951,1 milhões, provenientes da emissão das Ações Ordinárias no âmbito da Oferta. Esta tabela deverá ser lida em conjunto com as seções “Informações Financeiras Seleccionadas”, “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional” a partir das páginas 95 e 102, respectivamente, deste Prospecto, e com as nossas demonstrações contábeis consolidadas interinas, e respectivas notas explicativas, contidas neste Prospecto.

	Em 30 de junho de 2009	
	Efetivo	Ajustado
	(em milhares de R\$)	
Disponibilidades e Aplicações Financeiras Circulantes e a Longo Prazo	498.124	1.447.150
Títulos e Valores Mobiliários.....	237	237
Total da Disponibilidades	498.361	1.447.387
Empréstimos e Financiamentos de Curto Prazo	299.800	299.800
Empréstimos e Financiamentos de Longo Prazo.....	2.015.971	2.015.971
Total dos Empréstimos e Financiamentos.....	2.315.771	2.315.771
Patrimônio Líquido		
Capital Social – Ações	1.398.394	2.389.544
Reserva de Lucros	740.436	740.436
Lucros Acumulados	257.528	257.528
Opções Outorgadas Reconhecidas	32.135	32.135
Ações em Tesouraria	(11)	(11)
Ajustes Acumulados de Conversão	(3.177)	(3.177)
Total do Patrimônio Líquido.....	2.425.305	3.416.455
Capitalização Total⁽¹⁾	4.741.076	5.732.226

⁽¹⁾ Capitalização total corresponde à soma do total dos empréstimos e financiamentos e total do patrimônio líquido.

DILUIÇÃO

Em 30 de junho de 2009, o valor do nosso patrimônio líquido, calculado a partir das nossas demonstrações contábeis consolidadas, preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, era de R\$2,4 bilhões e o valor patrimonial por ação correspondia, na mesma data, a R\$6,58 por ação ordinária. O referido valor patrimonial por ação representa o valor contábil total dos nossos ativos menos o valor contábil total do nosso passivo, dividido pelo número total de Ações de nossa emissão, inclusive as Ações mantidas em tesouraria, em 30 de junho de 2009.

Considerando-se a subscrição das 43.000.000 Ações Ordinárias emitidas por nós na presente Oferta, ao preço por ação de R\$23,05, e após a dedução das comissões e despesas da Oferta a serem pagas por nós, o valor do nosso patrimônio líquido estimado em 30 de junho de 2009 seria de aproximadamente R\$3.376,8 milhões, representando R\$8,20 por Ação. Isso resultaria, portanto, em um aumento imediato do valor patrimonial contábil por Ação correspondente a R\$1,62 por Ação para os acionistas existentes, e uma diluição imediata do valor patrimonial contábil por Ação, em 30 de junho de 2009, de R\$14,85 para os novos investidores, adquirentes de Ações Ordinárias no contexto da presente Oferta. Esta diluição representa a diferença entre o preço por Ação pago pelos investidores e o valor patrimonial contábil por Ação de nossa emissão imediatamente após a conclusão da Oferta.

A tabela a seguir ilustra tal diluição:

Preço por Ação.....	R\$23,05
Valor patrimonial por Ação em 30 de junho de 2009	R\$6,58
Aumento do valor patrimonial por Ação atribuído aos acionistas existentes	R\$1,62
Valor patrimonial por Ação em 30 de junho de 2009 ajustado pela Oferta.....	R\$8,20
Diluição por Ação para os novos investidores	R\$14,85
Percentual de Diluição por Ação para os novos investidores.....	64,41%

Calculado com base no fechamento da cotação das Ações na BM&FBOVESPA em 30 de setembro de 2009.

Atualmente possuímos quatro planos de opção de compra de Ações. O primeiro foi aprovado em Assembleias Gerais realizadas em 17 de maio e 5 de setembro de 1996, e alterado em 30 de abril de 1999, por meio de aprovação em Reunião do nosso Conselho de Administração e em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (“Plano I”). Em 11 de abril de 2006, o nosso Conselho de Administração, e em 28 de abril a nossa Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, aprovou o nosso segundo plano de opção de compra de Ações destinado aos nossos administradores, empregados, ou pessoas naturais que prestem serviços à nossa Companhia ou a sociedade sob nosso controle (“Plano II”). Em substituição ao Plano II, o nosso Conselho de Administração aprovou, em reunião realizada em 20 de março de 2007 e, posteriormente, foi aprovado em nossa Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2007, o nosso terceiro plano de opção de compra de Ações denominado “Cyrela em Ação”, destinado aos nossos administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à nossa Companhia (“Plano III”). Adicionalmente, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de outubro de 2007, foi aprovado o nosso quarto plano de opção de compra de Ações denominado “Plano Executivo” (“Plano IV”). Nos termos do Plano IV, também administrado por um comitê formado por executivos da nossa Companhia indicados pela diretoria e aprovados pelo nosso Diretor-Presidente (“Comitê”), são elegíveis ao mesmo os executivos que prestem serviços à nossa Companhia os quais serão selecionados pelo Comitê a exclusivo critério. Finalmente, foi aprovado em nossa Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2008, o nosso quinto plano de opção de compra de Ações, destinado aos nossos administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à nossa Companhia, façam jus ao recebimento de bônus anual e não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Cyrela (“Plano V”). O Plano V será gerenciado por um grupo de executivos da nossa Companhia indicados pela diretoria e aprovados pelo nosso Diretor-Presidente (“Comitê”).

A emissão de Ações adicionais mediante o exercício de opções de compra de Ações ou outros valores mobiliários conversíveis em Ações resultariam em uma diluição adicional para os acionistas existentes. Para uma descrição mais detalhada dos nossos planos de opção de compra de Ações, veja a seção “Administração – Planos de Opção de Compra de Ações” na página 199 deste Prospecto.

Tendo em vista os acordos de restrição à venda de Ações celebrados por alguns de nossos administradores, concordamos, sujeitos a algumas exceções, em não emitir, oferecer, vender, contratar a venda, dar em garantia ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, dentro de até 90 dias contados da data do Prospecto Definitivo, qualquer Ação, ou qualquer valor mobiliário conversível em, ou que represente um direito de receber, Ações.

O preço por Ação a ser pago pelos investidores no contexto da presente Oferta não guarda relação com o valor patrimonial das nossas Ações e foi fixado após (i) a efetivação dos Pedidos de Reserva (conforme definido na seção Informações relativas à Oferta, na página 35 deste Prospecto); e (ii) a conclusão do procedimento de *Bookbuilding*, em consonância com o disposto no artigo 170, § 1º, inciso III da Lei das Sociedades por Ações, tendo como parâmetro (a) a cotação das Ações na BM&FBOVESPA; e (b) as indicações de interesse, em função da qualidade da demanda (por volume e preço), coletadas junto a Investidores Institucionais (conforme definido na seção Informações relativas à Oferta, na página 35 deste Prospecto). Para uma descrição mais detalhada do procedimento de fixação do preço por Ação e das condições da presente Oferta, veja a seção “Informações relativas à Oferta” na página 35 deste Prospecto.

Descrição do Preço Pago por Ações da Companhia nos Últimos Cinco Anos

Em 25 de maio de 2005, nossos acionistas aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária o aumento do nosso capital social em R\$133.498.785,18, mediante emissão de 34.831.237 Ações, ao preço de emissão de R\$3,83 por Ação. Em 21 de setembro de 2005, em razão do ingresso no Novo Mercado da BM&FBOVESPA, realizamos uma oferta pública primária e secundária de 60.145.000 Ações de nossa emissão, incluindo Ações sob a forma de *GDSs*, ao preço de R\$15,00 por ação ordinária, totalizando um aumento de R\$511.500,00.

Em 24 de maio de 2006, nossos acionistas aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária a emissão de 3.820.402 Ações ao antigo acionista controlador da RJZ Participações para fins de incorporação da mesma, ao preço de emissão de R\$8,86 por Ação. O nosso capital social foi aumentado em R\$33.832.446,00, perfazendo um total de R\$852.877.930,00, composto por 152.529.439 Ações.

Em 21 de julho de 2006, realizamos uma oferta pública primária e secundária de Ações. O encerramento da oferta foi anunciado em 16 de agosto de 2006, com a distribuição de 28.405.000 Ações, ao preço de R\$29,50 por Ação, que representavam, naquela data, aproximadamente 16,03% do total do nosso capital social. Em 7 de dezembro de 2006, nossos acionistas aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária o desdobramento da totalidade das nossas Ações, sendo que cada Ação passou a ser representada por duas novas Ações, resultando na distribuição gratuita de uma nova Ação para cada Ação detida naquela data. Em decorrência do referido desdobramento, o nosso capital social passou a ser composto por 354.464.878 Ações.

Em 31 de maio de 2007, nosso Conselho de Administração aprovou a emissão de 23.971 Ações pela Companhia realizada durante o mês de maio, com o escopo de atender ao Plano II ao preço de emissão de R\$15,20 por Ação. Em 29 de junho de 2007, nosso Conselho de Administração aprovou a emissão de 1.153.757 Ações pela Companhia no valor total de R\$2.415.010 ao preço de emissão de R\$2,09 por Ação, para atender aos Planos I e II. Em 30 de julho de 2007, nosso Conselho de Administração aprovou a emissão de 4.781 ações pela Companhia no valor total de R\$72.479,96 ao preço de emissão de R\$15,16 por Ação, objetivando atender ao Plano II.

Em 12 de junho de 2008, nosso Conselho de Administração aprovou a emissão de 52.691 Ações pela Companhia no valor total de R\$763.492,59, ao preço de emissão de R\$14,49 por Ação, visando atender ao Plano II. Em 30 de Junho de 2008, nosso Conselho de Administração aprovou a emissão realizada durante o mês de junho de 2008 de 7.724 Ações pela Companhia no valor total de R\$113.465,56, ao preço de emissão de R\$14,69 por Ação, em virtude do exercício de opção de compra de Ações nos termos do Plano II. Em 8 de outubro de 2008, nosso Conselho de Administração aprovou a emissão de 22.636 Ações pelo valor total de R\$320.743,64, ao preço de emissão de R\$14,16 por Ação, com o objetivo de atender aos Planos II e V.

Em 7 de janeiro de 2009, os Administradores aprovaram a emissão de 23.993 Ações no valor total de R\$239,93, ao preço de emissão de R\$0,01 por Ação, com o objetivo de atender o Plano V. Em 10 de fevereiro de 2009, nosso Conselho de Administração aprovou a emissão de 2.595 Ações pela Companhia no valor total de R\$25,95, ao preço de emissão de R\$0,01 por Ação, com o objetivo de atender ao Plano V. Em 24 de abril de 2009 os Conselheiros aprovaram a emissão de 6.134 no valor total de R\$61,34, ao preço de emissão de R\$0,01 por Ação, para atender ao Plano V.

Em 4 de junho de 2009, nossos acionistas aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária o aumento de nosso capital social como consequência da incorporação da Goldshtein, com a emissão de 12.788.751 novas Ações, no valor total de R\$41.038.844,94, ao preço de emissão de R\$3,21 por Ação, passando a ser de R\$1.398.393.702,30, dividido em 368.551.911 Ações.

Em 5 de junho de 2009, nosso Conselho de Administração aprovou a emissão de 793 Ações pela Companhia no valor total de R\$7,93, ao preço de emissão de R\$0,01 por Ação, com o objetivo de atender ao Plano V. Em 8 de Julho de 2009, nosso Conselho de Administração aprovou a emissão de 707 Ações pela Companhia no valor total de R\$7,07, ao preço de emissão de R\$0,01 por Ação, dentro do limite de seu capital autorizado, com o objetivo de atender ao Plano V. Em 14 de agosto de 2009 foi aprovada pelo Conselho de Administração a emissão de 10.288 Ações no valor total de R\$102,88, ao preço de emissão de R\$10,00 por Ação, com o objetivo de atender ao Plano II. Em 14 de setembro de 2009, foi aprovada pelo Conselho de Administração a emissão de 51.527 Ações, no valor total de R\$770.843,92, ao preço de emissão R\$14,96 por Ação, com o objetivo de atender ao Plano II.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

As informações financeiras abaixo devem ser lidas e analisadas em conjunto com as nossas demonstrações contábeis consolidadas e respectivas notas explicativas, bem como as informações contidas nas Seções “Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações” e “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, nas páginas 14 e 102, respectivamente, deste Prospecto.

As informações financeiras apresentadas abaixo, referentes aos dados do nosso balanço patrimonial em 30 de junho de 2009 e de 2008, e para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, extraídas das nossas demonstrações contábeis consolidadas, elaboradas de acordo com as Práticas contábeis adotadas no Brasil, revisadas e auditadas pela Terco Grant Thornton.

	Semestre encerrado em 30 de junho de						
	2008		2009/2008		2008		
	2009	% AV	Ajustado ^(*)	% AV	(%)	Original ^(**)	% AV
(Em milhares de R\$, exceto se indicado de outra forma)							
Informações sobre Demonstração do Resultado⁽¹⁾							
Receita operacional bruta.....	1.608.711	104,0	1.402.698	104,2	14,7	1.314.702	104,1
Deduções da Receita Operacional.....	(61.657)	4,0	(56.972)	4,2	8,2	(51.845)	4,1
Receita operacional líquida.....	1.547.054	100,0	1.345.726	100,0	15,0	1.262.857	100,0
Custos das vendas realizadas	(995.101)	64,3	(815.433)	60,6	22,0	(744.865)	59,0
Lucro bruto	551.953	35,7	530.293	39,4	4,1	517.992	41,0
Receitas (despesas) operacionais	(197.767)	12,8	(287.877)	21,4	(31,3)	(243.840)	19,3
Lucro antes do imposto de renda e da							
contribuição social	354.186	22,9	242.416	18,0	46,1	274.152	21,7
Imposto de renda e contribuição social.....	(50.716)	3,3	(50.088)	3,7	1,3	(46.125)	3,7
Lucro líquido antes da participação dos							
empregados	303.470	19,6	192.328	14,3	57,8	228.027	18,1
Participações dos empregados	(6.000)	0,4	(1.500)	0,1	300,0	(1.500)	0,1
Lucro líquido antes da participação de							
minoritários.....	297.470	19,2	190.828	14,2	55,9	226.527	17,9
Participação de minoritários.....	(39.942)	2,6	(28.291)	2,1	41,2	(21.476)	1,7
Lucro líquido do exercício	257.528	16,6	162.537	12,1	58,4	205.051	16,2

⁽¹⁾ Para mais informações acerca do critério utilizado para realização dos ajustes provenientes da Lei 11.638 e das CPCs, ver Nota Explicativa nº 2 às Demonstrações Contábeis Consolidadas de 31 de dezembro de 2008 e 2007 anexas a este Prospecto.

^(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

^(**) Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

Informações sobre Demonstração do Resultado ⁽¹⁾	Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de								2008/2007 Ajustado ^(*) (%)	2007/2006 (%)
	2008	% AV	2007 Ajustado ^(*)	% AV	2007 Original ^(**)	% AV	2006 ^(***)	% AV		
	(Em milhares de R\$, exceto se indicado de outra forma)									
Receita operacional bruta.....	2.967.449	104,2	2.079.441	104,0	1.780.281	104,3	1.156.768	103,6	42,7	53,9
Deduções da Receita Operacional	(120.008)	4,2	(80.899)	4,0	(72.972)	4,3	(40.087)	3,6	48,3	82,0
Receita operacional líquida.....	2.847.441	100,0	1.998.542	100,0	1.707.309	100,0	1.116.681	100,0	42,5	52,9
Custos das vendas realizadas.....	(1.764.861)	62,0	(1.221.567)	61,1	(1.004.066)	58,8	(645.174)	57,8	(44,5)	55,6
Lucro bruto	1.082.580	38,0	776.975	38,9	703.243	41,2	471.507	42,2	39,3	49,1
Receitas (despesas) operacionais	(640.585)	22,5	267.337 ⁽¹⁾	13,4	(197.799)	11,6	(174.643)	15,6	139,6	13,3
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	441.995	15,5	509.638 ⁽¹⁾	25,5	505.444	29,6	296.864	26,6	(13,3)	70,3
Imposto de renda e contribuição social	(112.399)	3,9	(65.527)	3,3	(55.710)	3,4	(58.008)	5,2	71,5	(4,0)
Lucro líquido antes da participação dos empregados	329.596	11,6	444.111	22,2	449.734	26,3	238.856	21,4	(25,8)	88,3
Participações dos empregados	(4.055)	0,1	(3.000)	0,2	(3.000)	0,2	(4.603)	0,4	35,2	(34,8)
Lucro líquido antes da participação de minoritários	325.541	11,4	441.111	22,1	446.734	26,2	234.253	21,0	(26,2)	90,7
Participação de minoritários	(47.833)	1,7	(54.350) ⁽¹⁾	2,7	(24.585)	1,4	(23.970)	2,1	(12,0)	2,6
Lucro líquido antes da reversão dos juros sobre capital próprio	277.708	9,8	386.761	19,4	422.149	24,7	210.283	18,8	(28,2)	100,8
Reversão dos juros sobre o capital próprio	-	-	-	-	-	-	32.000	2,9	-	(100,0)
Lucro líquido do exercício	277.708	9,8	386.761	19,4	422.149	24,7	242.283	21,7	(28,2)	74,2

⁽¹⁾ Para mais informações acerca do critério utilizado para realização dos ajustes provenientes da Lei 11.638 e das CPCs, ver Nota Explicativa nº 2 às Demonstrações Contábeis Consolidadas de 31 de dezembro de 2008 e 2007 anexas a este Prospecto.

^(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

^(**) Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

^(***) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

	Em 30 de junho de 2009 e 31 de dezembro de 2008				2009/2008
	2009	% AV	2008	% AV	(%)
Informações sobre Balanço Patrimonial					
(Em milhares de R\$, exceto se indicado de outra forma)					
Ativo Circulante					
Disponibilidades.....	71.763	0,9	91.385	1,2	(21,5)
Aplicações Financeiras.....	332.905	4,2	732.397	9,7	(54,5)
Títulos e Valores Mobiliários.....	237	0,0	220	0,0	7,7
Contas a Receber.....	1.908.685	24,2	1.714.066	22,7	11,4
Imóveis a Comercializar.....	1.660.312	21,0	2.274.240	30,1	(27,0)
Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos.....	44.803	0,6	98.161	1,3	(54,4)
Impostos e Contribuições a Compensar.....	45.532	0,6	29.288	0,4	55,5
Despesas com Vendas a Apropriar.....	19.769	0,3	37.604	0,5	(47,4)
Despesas Antecipadas.....	8.116	0,1	8.585	0,1	(5,5)
Demais Contas a Receber.....	87.124	1,1	75.597	1,0	15,2
Total do Ativo Circulante.....	4.179.246	52,9	5.061.543	67,0	(17,4)
Realizável a longo prazo					
Contas a Receber.....	1.332.702	16,9	946.966	12,5	40,7
Aplicações Financeiras.....	93.456	1,2	39.631	0,5	135,8
Contas a Receber por Desapropriação.....	4.662	0,1	9.479	0,1	(50,8)
Partes Relacionadas.....	429.700	5,4	312.763	4,1	37,4
Impostos e Contribuições a Compensar.....	34.397	0,4	38.826	0,5	(11,4)
Impostos de Renda e Contribuição Social Diferidos.....	34.620	0,4	34.720	0,5	(0,3)
Adiantamentos por Aquisição de Imóveis.....	–	–	40.000	0,5	(100,0)
Imóveis a Comercializar de Longo Prazo.....	1.332.817	16,9	651.621	8,6	104,5
Demais Contas a Receber.....	9.718	0,1	16.620	0,2	(41,5)
Total Realizável a Longo Prazo.....	3.272.072	41,4	2.090.626	27,7	56,5
Ativo Permanente					
Investimentos em Controladas e Coligadas.....	225.230	2,9	222.770	2,9	1,1
Ágios.....	89.991	1,1	66.221	0,9	35,9
Imobilizado.....	105.835	1,3	99.117	1,3	6,8
Intangível.....	23.850	0,3	17.226	0,2	38,5
Total Ativo Permanente.....	444.906	5,6	405.334	5,4	9,8
Total do Ativo.....	7.896.224	100,0	7.557.503	100,0	4,5
Passivo Circulante					
Empréstimos e Financiamentos.....	266.772	3,4	155.421	2,1	71,6
Juros sobre Debêntures.....	33.028	0,4	50.567	0,7	(34,7)
Fornecedores.....	131.375	1,7	50.227	0,7	161,6
Impostos e Contribuições a Recolher.....	152.799	1,9	135.092	1,8	13,1
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos.....	8.012	0,1	4.571	0,1	75,3
Salários, encargos sociais e participações.....	33.231	0,4	23.213	0,3	43,2
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis.....	245.363	3,1	296.220	3,9	(17,2)
Dividendos a Pagar.....	–	–	65.956	0,9	(100,0)
Partes Relacionadas.....	199.669	2,5	139.397	1,8	43,2
Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos.....	166.789	2,1	255.166	3,4	(34,6)
Adiantamento de Clientes.....	1.628.054	20,6	1.685.914	22,3	(3,4)
Demais Contas a Pagar Circulante.....	27.595	0,3	67.496	0,9	(59,1)
Total do Passivo Circulante.....	2.892.687	36,6	2.929.240	38,8	(1,2)
Exigível a Longo Prazo					
Empréstimos e Financiamentos.....	1.029.332	13,0	865.355	11,5	18,9
Debêntures.....	986.639	12,5	996.408	13,2	(1,0)
Fornecedores.....	47.539	0,6	43.412	0,6	9,5
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis.....	125.092	1,6	126.663	1,7	(1,2)
Tributos a Pagar e Processos Trabalhistas.....	29.402	0,4	29.028	0,4	1,3
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos.....	145.821	1,8	135.110	1,8	7,9
Deságios nos Investimentos.....	7.994	0,1	–	–	–
Demais Contas a Pagar.....	32.360	0,4	22.610	0,3	43,1
Total Exigível a Longo Prazo.....	2.404.179	30,4	2.218.586	29,4	8,4
Participação de Minoritários.....	174.042	2,2	288.728	3,8	(39,7)
Patrimônio Líquido.....	2.425.316	30,7	2.120.949	28,1	14,4
Total do Passivo e Patrimônio Líquido.....	7.896.224	100,0	7.557.503	100,0	4,5

Em 31 de dezembro de⁽¹⁾

	2008	% AV	2007		2007		2006***	% AV	2008/	2007/
			Ajustado*	% AV	Original**	% AV			Ajustado*	2006
(Em milhares de R\$, exceto se indicado de outra forma)										
Ativo Circulante										
Disponibilidades	91.385	1,2	87.256	1,8	87.256	1,8	57.524	1,9	4,7	51,7
Aplicações Financeiras	732.397	9,7	418.885	8,8	121.497	2,6	19.536	0,6	74,8	521,9
Títulos e Valores Mobiliários	220	0,0	62	0,0	62	0,0	2.462	0,1	254,8	(97,5)
Contas a Receber	1.714.066	22,7	849.967	17,8	788.504	16,7	549.553	18,2	101,7	43,5
Imóveis a Comercializar	2.274.240	30,1	1.073.307	22,4	1.029.910	21,8	787.159	26,0	111,9	30,8
Contas Correntes com Parceiros nos										
Empreendimentos.....	98.161	1,3	25.531	0,5	25.531	0,5	23.132	0,8	284,5	10,4
Impostos e Contribuições a Compensar	29.288	0,4	18.521	0,4	18.521	0,4	12.170	0,4	58,1	52,2
Despesas com Vendas a Apropriar.....	37.604	0,5	26.380	0,6	173.544	3,7	101.750	3,4	42,5	70,6
Despesas Antecipadas.....	8.585	0,1	11.569	0,2	11.569	0,2	-	-	(25,8)	-
Demais Contas a Receber	75.597	1,0	80.446	1,7	80.446	1,7	62.168	2,1	(6,0)	29,4
Total do Ativo Circulante	5.061.543	67,0	2.591.924	54,2	2.336.840	49,5	1.615.454	53,4	95,3	44,7
Realizável a longo prazo										
Contas a Receber	946.966	12,5	743.478	15,5	678.088	14,4	298.967	9,9	27,4	126,8
Aplicações Financeiras	39.631	0,5	176.656	3,7	474.044	10,0	481.117	15,9	(77,6)	(1,5)
Contas a Receber por Desapropriação	9.479	0,1	19.802	0,4	19.802	0,4	15.739	0,5	(52,1)	25,8
Partes Relacionadas.....	312.763	4,1	275.617	5,8	275.617	5,8	117.846	3,9	13,5	133,9
Impostos e Contribuições a Compensar.....	38.826	0,5	32.581	0,7	32.581	0,7	20.280	0,7	19,2	60,7
Impostos de Renda e Contribuição Social										
Diferidos.....	34.720	0,5	17.580	0,4	17.580	0,4	32.399	1,1	97,5	(45,7)
Adiantamentos por Aquisição de Imóveis	40.000	0,5	40.001	0,8	40.001	0,8	40.212	1,3	(0,0)	(0,5)
Imóveis a Comercializar de Longo Prazo	651.621	8,6	570.386	11,9	570.386	12,1	189.023	6,2	14,2	201,8
Demais Contas a Receber	16.620	0,2	46.637	1,0	46.637	1,0	2.241	0,1	(64,4)	1.981,1
Total Realizável a Longo Prazo.....	2.090.626	27,7	1.922.738	40,2	2.154.736	45,6	1.197.824	39,6	8,7	79,9
Ativo Permanente										
Investimentos em Controladas e Coligadas.....	222.770	2,9	152.583	3,2	152.583	3,2	-	-	46,0	-
Ágios.....	66.221	0,9	58.978	1,2	58.978	1,2	67.859	2,2	12,3	(13,1)
Imobilizado.....	99.117	1,3	47.146	1,0	12.362	0,3	143.842	4,8	110,2	(91,4)
Intangível.....	17.226	0,2	8.336	0,2	8.068	0,2	532	0,0	106,6	1.416,5
Total Ativo Permanente	405.334	5,4	267.043	5,6	231.991	4,9	212.233	7,0	51,8	9,3
Total do Ativo.....	7.557.503	100,0	4.781.705	100,0	4.723.567	100,0	3.025.511	100,0	58,1	56,1
Passivo Circulante										
Empréstimos e Financiamentos	155.421	2,1	76.762	1,6	76.762	1,6	57.236	1,9	102,5	34,1
Juros sobre Debêntures.....	50.567	0,7	13.510	0,3	13.510	0,3	-	-	274,3	-
Fornecedores.....	50.227	0,7	49.570	1,0	49.570	1,0	50.144	1,7	1,3	(1,1)
Impostos e Contribuições a Recolher.....	135.092	1,8	75.403	1,6	75.403	1,6	43.884	1,5	79,2	71,8
Imposto de Renda e Contribuição Social										
Diferidos.....	4.571	0,1	9.027	0,2	697	0,0	-	-	(49,4)	-
Salários, encargos sociais e participações	23.213	0,3	12.226	0,3	12.226	0,3	12.103	0,4	89,9	1,0
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis.....	296.220	3,9	316.259	6,6	405.020	8,6	250.119	8,3	(6,3)	61,9
Dividendos a Pagar.....	65.956	0,9	14.574	0,3	14.574	0,3	30.183	1,0	352,6	(51,7)
Partes Relacionadas.....	139.397	1,8	81.004	1,7	81.004	1,7	23.416	0,8	72,1	245,9
Contas Correntes com Parceiros nos										
Empreendimentos.....	255.166	3,4	29.364	0,6	24.290	0,5	21.537	0,7	769,0	12,8
Adiantamento de Clientes	1.685.914	22,3	810.999	17,0	87.879	1,9	83.988	2,8	107,9	4,6
Demais Contas a Pagar.....	67.496	0,9	80.537	1,7	80.537	1,7	70.933	2,3	(16,2)	13,5
Total do Passivo Circulante	2.929.240	38,8	1.569.235	32,8	921.472	19,5	643.543	21,3	86,7	43,2
Total do Passivo Circulante Exigível a Longo Prazo										

Em 31 de dezembro de⁽¹⁾

	2008	% AV	2007 Ajustado*	% AV	2007 Original**	% AV	2006***	% AV	2008/ 2007 Ajustado*	2007/ 2006
	(Em milhares de R\$, exceto se indicado de outra forma)									
Empréstimos e Financiamentos	865.355	11,5	228.527	4,8	228.527	4,8	67.493	2,2	278,7	238,6
Debêntures	996.408	13,2	498.161	10,4	500.000	10,6	–	–	100,0	–
Fornecedores	43.412	0,6	37.759	0,8	–	–	–	–	15,0	–
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	126.663	1,7	103.698	2,2	595.708	12,6	100.439	3,3	22,1	493,1
Tributos a Pagar e Processos Trabalhistas Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	29.028	0,4	26.258	0,5	26.258	0,6	26.768	0,9	10,5	(1,9)
Demais Contas a Pagar	135.110	1,8	103.600	2,2	89.430	1,9	97.174	3,2	30,4	(8,0)
	22.610	0,3	92.651	1,9	92.649	2,0	41.242	1,4	(75,6)	124,6
Total Exigível a Longo Prazo.....	2.218.586	29,4	1.090.654	22,8	1.532.572	32,4	333.116	11,0	103,4	360,1
Participação de Minoritários	288.728	3,8	232.851	4,9	198.769	4,2	100.302	3,3	24,0	98,2
Patrimônio Líquido	2.120.949	28,1	1.888.965	39,5	2.070.754	43,8	1.948.550	64,4	12,3	6,3
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	7.557.503	100,0	4.781.705	100,0	4.723.567	100,0	3.025.511	100,0	58,1	56,1

⁽¹⁾ Para mais informações acerca do critério utilizado para realização dos ajustes provenientes da Lei 11.638 e das CPCs, ver Nota Explicativa nº 2 às Demonstrações Contábeis Consolidadas de 31 de dezembro de 2008 e 2007 anexas a este Prospecto.

* Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

** Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

*** Não ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

	Semestre encerrado em 30 de junho de		Exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de			
	2009	2008	2008	2007	2007	2006 ^(***)
		Ajustado ^(*)	Original ^(**)	Ajustado ^(*)	Original ^(**)	
Outros Dados Financeiros:						
EBITDA ⁽¹⁾	360.648	247.382	470.490	392.709	390.547	248.476
Margem de EBITDA ⁽²⁾	23,3%	18,4%	16,5%	19,6%	22,9%	22,3%
Outros Dados Operacionais						
 Lançamentos						
Incorporações Lançadas.....	23	51	88	77	77	36
Área Útil Lançada (m ²).....	361.773	1.000.433	1.483.055	1.774.703	1.774.703	832.229
Unidades Lançadas ⁽³⁾	5.216	11.784	18.270	16.924	16.924	5.822
Vendas⁽⁴⁾						
Total de Vendas Contratadas em R\$.....	1.341.622	3.450.711	4.612.314	4.391.850	4.391.850	1.915.098
Área Útil Vendida (m ²).....	398.325	1.077.232	1.435.096	1.386.285	1.386.285	579.601
Unidades Vendidas.....	5.070	11.671	16.875	12.940	12.940	4.572
Preço Médio de Venda por Metro Quadrado (R\$/m ²).....	3.368	3.203	3.214	3.168	3.168	3.304

(1) O EBITDA, de acordo com o Ofício Circular CVM n.º 1/2005, são os lucros antes das despesas financeiras líquidas, do imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e resultados não operacionais. O EBITDA não é uma medida de acordo com as Práticas contábeis adotadas no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os exercícios apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido, como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto do fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas. Vide reconciliação entre o lucro antes de imposto de renda e contribuição social e o EBITDA em “Discussão e Análise Sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – EBITDA”.

(2) EBITDA dividido pela receita líquida operacional.

(3) Foram desprezadas as unidades objeto de permuta, exceto para as informações dos semestres encerrados em 30 de junho de 2009 e 2007.

(4) Vendas líquidas de rescisões.

(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei N° 11.638 e CPCs.

(**) Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei N° 11.638 e CPCs.

(***) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei N° 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

	Em 30 de junho de 2009 e 31 de dezembro de 2008				
	2009	% AV	2008	% AV	1S09/2008
(Em milhares de R\$, exceto se indicado de outra forma)					
(%)					
Demonstrativo Dívida Líquida⁽¹⁾					
Empréstimos e Financiamentos					
Curto Prazo.....	(266.772)	15,5	(155.421)	13,3	71,6
Longo Prazo.....	(2.008.532)	116,5	(1.855.929)	159,4	8,2
Disponibilidades e Aplicações Financeiras.....	404.668	(23,5)	823.782	(70,7)	(50,9)
Títulos e Valores Mobiliários.....	237	(0,0)	220	(0,0)	7,7
Aplicações Financeiras – Longo Prazo ⁽²⁾	93.456	(5,4)	39.631	(3,4)	135,8
Dívida Líquida Sem Juros.....	(1.776.943)	103,1	(1.147.717)	98,6	54,8
Juros					
Curto Prazo.....	(33.028)	1,9	(50.567)	4,3	(34,7)
Longo Prazo.....	(7.439)	0,4	(5.834)	0,5	27,5
Dívida Líquida Com Juros.....	(1.723.954)	100,0	(1.164.487)	100,0	48,0

(1) A Dívida Líquida foi calculada como empréstimos e financiamentos líquidos de disponibilidades e aplicações financeiras (tanto no circulante quanto no longo prazo) e títulos e valores mobiliários. A Dívida Líquida não é uma medida de acordo com as Práticas contábeis adotadas no Brasil, não possui significado padronizado e nossa definição de Dívida Líquida pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

(2) Títulos e valores mobiliários com vencimento de longo prazo, consistindo, na maior parte, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com instituições bancárias de primeira linha, com liquidez corrente, garantido o direito de resgatar o valor aplicado a qualquer momento independentemente da data original de vencimento pelo banco emissor do CDB.

	Em 31 de dezembro de						2008/	2007/
	2008	% AV	2007	% AV	2006	% AV	2007	2006
	(Em milhares de R\$, exceto se indicado de outra forma)						(%)	(%)
Demonstrativo Dívida Líquida ⁽¹⁾								
Empréstimos e Financiamentos								
Curto Prazo	(155.421)	12,9	(76.762)	57,2	(57.236)	(13,1)	102,5	34,1
Longo Prazo	(1.855.929)	154,1	(725.405)	540,9	(66.845)	(15,3)	155,8	985,2
Disponibilidades e Aplicações Financeiras	823.782	(68,4)	506.141	(377,4)	414.768	95,1	62,8	22,0
Títulos e Valores Mobiliários	220	(0,0)	62	(0,0)	2.462	0,6	254,8	(97,5)
Aplicações Financeiras – Longo Prazo ⁽²⁾	39.631	(3,3)	176.656	(131,7)	143.409	32,9	(77,6)	23,2
Dívida Líquida Sem Juros	(1.147.717)	95,3	(119.308)	89,0	436.558	100,1	862,0	(127,3)
Juros								
Curto Prazo	(50.567)	4,2	(13.510)	10,1	–	–	274,3	–
Longo Prazo	(5.834)	0,5	(1.283)	1,0	(648)	(0,1)	354,7	98,0
Dívida Líquida Com Juros	(1.204.118)	100,0	(134.101)	100,0	435.910	100,0	797,9	(130,8)

⁽¹⁾ A Dívida Líquida foi calculada como empréstimos e financiamentos líquidos de disponibilidades e aplicações financeiras (tanto no circulante quanto no longo prazo) e títulos e valores mobiliários. A Dívida Líquida não é uma medida de acordo com as Práticas contábeis adotadas no Brasil, não possui significado padronizado e nossa definição de Dívida Líquida pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

⁽²⁾ Títulos e valores mobiliários com vencimento de longo prazo, consistindo, na maior parte, em Certificados de Depósito Bancário (CDB) com instituições bancárias de primeira linha, com liquidez corrente, garantido o direito de resgatar o valor aplicado a qualquer momento independentemente da data original de vencimento pelo banco emissor do CDB.

^(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

^(**) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

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

A discussão a seguir sobre a situação financeira e o resultado das operações da Companhia é baseada nas demonstrações contábeis auditadas da Companhia para e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e as demonstrações contábeis revisadas da Companhia para os semestres encerrados em 30 de junho de 2008 e de 2009 e deve ser lida em conjunto com as demonstrações contábeis auditadas da Companhia para e nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e as demonstrações contábeis revisadas da Companhia para os semestres encerrados em 30 de junho de 2008 e de 2009, além das respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto, bem como com as informações constantes das seções “Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações” e “Informações Financeiras Seleccionadas”, nas páginas 14 e 95, respectivamente, deste Prospecto.

As demonstrações contábeis comentadas nesta seção requerem, em sua elaboração, a adoção de estimativas e julgamentos que afetam os valores reportados de ativos e passivos e receitas e despesas nos exercícios e semestres demonstrados, e que estão sujeitos a riscos e incertezas. Os resultados reais poderão diferir substancialmente daqueles indicados nessas previsões em decorrência de diversos fatores que afetam os negócios da Companhia, inclusive, entre outros, aqueles constantes na seção “Fatores de Risco”, na página 77 deste Prospecto, e outras questões discutidas neste Prospecto.

Os resultados de todas as nossas subsidiárias são consolidados em nossas demonstrações contábeis, da seguinte forma: (i) em relação às sociedades em que o controle é compartilhado, a consolidação é feita de forma proporcional e; (ii) em relação às sociedades em que detemos o controle, a consolidação é feita de forma integral.

Nosso Negócio

Somos a maior construtora e incorporadora de imóveis residenciais da América Latina e Estados Unidos em termos de valor de mercado (considerando a cotação de nossas Ações em 27 de agosto de 2009), de acordo com ranking preparado pela consultoria Econômica divulgado em 28 de agosto de 2009. De acordo com a mesma consultoria, no ranking geral das construtoras divulgado na mesma data, o que inclui construção pesada, somos a terceira maior empresa da América Latina e Estados Unidos em termos de valor de mercado. Atualmente, estamos presentes em 55 cidades de 17 Estados brasileiros, dentre os quais se destacam São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Espírito Santo, Bahia, Goiás, Maranhão, Amazonas e Rio Grande do Norte, contando com 159 empreendimentos em andamento. Atuamos na construção e incorporação de edifícios residenciais em todos os diferentes segmentos de mercado – alto padrão, médio alto padrão, médio padrão, econômico e super-econômico.

Nos últimos três anos, passamos a incorporar edifícios residenciais no padrão econômico e super-econômico. Desde sua criação, em 2006, nossa unidade de negócios Living vem rapidamente aumentando sua participação no mercado. Entre 2006 e 2008, a Companhia lançou cerca de 18 mil unidades dos segmentos econômico e super-econômico, com vendas de aproximadamente 80% dos lançamentos, sendo que, em 2008, a Companhia lançou 10.459 unidades dos segmentos econômico e super-econômico, com vendas de aproximadamente 85% nos primeiros seis meses após o lançamento, correspondendo a 8.934 unidades vendidas. Em 2008, o valor potencial de vendas dos lançamentos nestes segmentos foi de R\$1,4 bilhão, representando um crescimento de 73% em comparação a 2007.

Temos larga experiência na incorporação de edifícios residenciais de médio alto e alto padrão, com acabamento e localização diferenciados, visando atender a demanda de potenciais clientes de alta e média-alta renda nas principais cidades brasileiras. Somos a incorporadora líder de edifícios residenciais nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, conforme informações da Embraesp e Ademi-RJ, respectivamente. Entre 2006 e 2008, a Companhia lançou cerca de 27.241 unidades dos segmentos de alto e médio alto padrão, com vendas de aproximadamente 77,6% dos lançamentos, sendo que, em 2008, a Companhia lançou 8.178 unidades dos segmentos de alto e médio alto padrão, com vendas de aproximadamente 61,8% nos primeiros seis meses após o lançamento, correspondendo a 5.057 unidades vendidas.

Atuamos também no segmento de incorporação de loteamentos residenciais, na incorporação e venda de salas em edifícios comerciais e na prestação de serviços condominiais e no desenvolvimento de grandes condomínios residenciais. Acreditamos que nossas marcas “Cyrela”, “Brazil Realty” e “Living” estão entre as mais reconhecidas e bem conceituadas nos segmentos de mercado em que atuamos.

Em abril de 2009, o Governo Federal elaborou um programa estruturado, com visão de longo prazo, no intuito de aumentar a demanda por unidades no segmento de empreendimentos residenciais econômico e no super-econômico. O primeiro passo nesta direção foi a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida, que tem como objetivo financiar a aquisição de 1,0 milhão de moradias e reduzir o déficit habitacional brasileiro, estimado pelo Governo Federal em 7,2 milhões de moradias, de acordo com o IBGE. Em 30 de junho de 2009, o VGV de nosso estoque de terrenos era de R\$37,5 bilhões, dos quais 7,9% eram elegíveis a projetos do Programa Minha Casa, Minha Vida. Acreditamos que o programa Minha Casa Minha Vida proporcionará expansão da demanda de empreendimentos do segmento econômico e super-econômico nos próximos anos, e que estamos bem posicionados para aproveitarmos esta expansão de demanda por meio de nossa unidade de negócios Living, contando com nosso estoque de terrenos adequados para empreendimentos neste segmento.

Principais Práticas Contábeis e Estimativas

As nossas demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as Práticas contábeis adotadas no Brasil.

Na elaboração das nossas demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para registrar certos ativos, passivos e outras operações. As nossas demonstrações contábeis incluem, portanto, várias estimativas relacionadas a custos orçados dos empreendimentos, à escolha da vida útil de bens e equipamentos, às provisões necessárias para passivos contingentes e ao cálculo de provisões para impostos e outros valores. As principais práticas contábeis e estimativas relativas à apropriação da receita e custos à contabilização do imposto de renda e contribuição social são definidas como aquelas que refletem opiniões e incertezas significativas e têm o potencial de acarretar resultados significativamente diferentes quando adotadas diferentes premissas e condições. Para discussão destas e das demais práticas contábeis, veja a Nota Explicativa nº. 2 das nossas demonstrações contábeis consolidadas em 31 de dezembro de 2008.

Apropriação de Receitas e Custos. As sociedades do setor imobiliário, como nós, apropriam a receita relativa à atividade de incorporação ao longo do período de construção do empreendimento, à medida da evolução física ou financeira das obras, dependendo da data de início das obras, conforme explicado abaixo, e não no momento da assinatura dos contratos de venda das unidades do empreendimento. A maior parte das nossas vendas é realizada a prazo, com o recebimento do valor da venda em parcelas. Em geral, recebemos o valor (ou parte do valor, no caso de vendas a prazo) dos contratos de venda antes da apropriação da receita. A receita de incorporação relativa a um período reflete a apropriação de vendas contratadas anteriormente.

Para homogeneizar as práticas contábeis das sociedades brasileiras que se dedicam às atividades imobiliárias, o CFC aprovou a Resolução nº. 963 e o CPC 001/08, estabelecendo critérios e procedimentos específicos de avaliação, de registro de variações patrimoniais e de 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 e loteamento de terrenos, tem-se as seguintes regras quanto à apropriação da receita nas vendas a prazo aplicadas aos nossos negócios:

- deve-se calcular o percentual dos custos incorridos com as unidades vendidas até o momento de apuração da receita, em relação aos custos totais orçados até a conclusão da obra;
- para a apuração da receita a ser apropriada no período, o percentual calculado acima deve ser aplicado ao valor total proveniente das unidades vendidas, ajustado de acordo com as condições contratuais (atualização monetária pelo INCC);

- os recebimentos referentes à venda de unidades que sejam superiores ao valor da receita de vendas a ser apropriada no período em questão, calculado conforme mencionado acima, devem ser registrados no passivo circulante ou exigível a longo prazo, como adiantamento de clientes;
- o valor da receita de vendas que seja superior ao valor recebido deve ser registrado em uma conta apropriada do ativo circulante ou realizável a longo prazo;
- Os juros são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento;
- O mesmo critério é aplicado às receitas com juros referentes à venda a prazo de unidades imobiliárias; e
- dentre as despesas com vendas, as despesas com a montagem dos plantões de venda (stands de venda) e a decoração do apartamento modelo, ambos são levados ao ativo imobilizado e depreciados no prazo estimado da vida útil dos plantões e as comissões são diferidas e apropriadas de acordo com a realização das receitas; já as demais despesas com vendas são apropriadas diretamente ao resultado pelo regime de competência.

Imposto de Renda e Contribuição Social. O imposto de renda e a contribuição social diferidos referem-se (i) a diferenças a tributar decorrentes de lucros nas atividades imobiliárias tributados pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, (ii) a créditos e obrigações tributárias não dedutíveis ou tributáveis temporariamente na determinação do lucro tributável, por exemplo provisão para contingências, ágio ou deságio em investimentos, ganho na desapropriação, etc., e (iii) a prejuízos fiscais e base de cálculo negativa de contribuição social cuja realização ou recuperação ocorrerá no futuro.

Cenário Macro-Econômico Brasileiro

No período entre 2006 e 2008, o PIB brasileiro apresentou uma taxa média de crescimento anual de 4,8% (4,0% em 2006, 5,4% em 2007 e 5,1% em 2008). A taxa de inflação IPCA, divulgada pelo IBGE, foi de 3,1%, 4,5% e 5,9%, em 2006, 2007 e 2008, respectivamente. Entre janeiro de 2006 e julho de 2009, o Real valorizou-se 24,0% em comparação ao Dólar. A taxa de desemprego caiu de 9,2%, em janeiro de 2006, para 8,1%, em junho de 2009. As reservas internacionais aumentaram de US\$57,0 bilhões para US\$206,0 bilhões e a dívida pública líquida em relação ao PIB diminuiu de 47,9% para 42,5% no mesmo período.

Em 30 de abril de 2008, o Brasil obteve a classificação de grau de investimento concedida pela agência de avaliação de risco Standard & Poor's, com a classificação (BBB-), entrando no grupo de países considerados de baixa possibilidade de inadimplência. Em 29 de maio de 2008, a Fitch Ratings, outra agência de avaliação de risco, também concedeu a classificação de grau de investimento ao Brasil, com a classificação (BBB-). A melhor classificação de risco reforça o cenário favorável no médio prazo para a economia brasileira, refletindo a maturidade das instituições financeiras e da estrutura política do país, bem como o avanço de políticas fiscais e de controle da dívida pública.

No segundo semestre de 2008, as condições da economia global pioraram significativamente em decorrência da desaceleração econômica mundial. O efeito imediato na economia brasileira foi evidenciado pelo declínio da expectativa do crescimento econômico e a depreciação da moeda, a qual desvalorizou 49,0% entre agosto de 2008 e outubro de 2008 (de R\$1,56/US\$ em 4 de agosto de 2008 para R\$2,33/US\$ em 10 de outubro de 2008). A cotação de ativos locais também foi afetada adversamente, o que refletiu na queda do índice Ibovespa, o qual diminuiu 49,0% entre 19 de maio de 2008 e 30 de dezembro de 2008.

Entretanto, a economia brasileira tem demonstrado uma notável resistência à crise financeira desde o início de 2009. Os indicadores macroeconômicos têm melhorado significativamente e, apesar da esperada desaceleração do crescimento do PIB para o ano de 2009, com um decréscimo de 0,34% (versus uma expectativa global de decréscimo do PIB de 1,4% em 2009, de acordo com o relatório do FMI divulgado em julho de 2009), espera-se que a economia cresça em 2010. De acordo com o relatório do Banco Central, divulgado em 17 de julho de 2009, o PIB deverá crescer 3,6% em 2010.

Adicionalmente, fundamentos macroeconômicos sólidos e a maior estabilidade econômica permitiram ao Banco Central reduzir ainda mais as taxas de juros, tendo a taxa da Selic atingindo seu nível mais baixo na história, equivalente a 8,75%, em julho de 2009. As reservas internacionais permanecem acima de US\$200,0 bilhões.

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

	Em 31 de março de		Em 31 de dezembro de		
	2009	2008	2008	2007	2006
Crescimento real do PIB ⁽¹⁾	(1,8%)	6,1%	5,1%	5,4%	3,7%
Inflação (IGP-M) ⁽²⁾	(0,9%)	2,4%	9,8%	7,7%	3,8%
Inflação (IPCA) ⁽³⁾	1,2%	1,5%	5,9%	4,5%	3,1%
Taxa Interbancária – CDI ⁽⁴⁾	2,9%	2,6%	12,1%	11,9%	15,2%
Taxa TJLP ⁽⁵⁾	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,9%
Valorização (desvalorização) do Real em relação ao Dólar	(0,9%)	1,3%	(24,2%)	17,2%	8,7%
Taxa de câmbio no final do período – US\$1,00	R\$2,315	R\$1,749	R\$2,337	R\$1,711	R\$2,138
Taxa de câmbio média – US\$1,00 ⁽⁶⁾	R\$2,311	R\$1,738	R\$1,838	R\$1,947	R\$2,170

⁽¹⁾ PIB medido pelo novo método apresentado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

⁽²⁾ A inflação (IGP-M) é o índice geral de preço do mercado medido pela FGV/SP. O IGPM é composto pela ponderação entre os preços no mercado consumidor, no mercado atacadista e no mercado de construção civil.

⁽³⁾ A inflação (IPCA) é um índice de preços ao consumidor medido pelo IBGE, medindo a inflação em famílias com renda entre um e 40 salários mínimos mensais, em onze regiões metropolitanas do Brasil.

⁽⁴⁾ Certificado de Depósito Interbancário, ou CDI, é a taxa média de depósito interbancário fixo praticada durante o dia no Brasil.

⁽⁵⁾ Refere-se à taxa de juros cobrada pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) para financiamento a longo prazo.

⁽⁶⁾ Média das taxas de câmbio no final do mês durante o período indicado.

Fontes: IBGE, BNDES, Banco Central e FGV.

Efeito sobre o Setor Imobiliário e sobre os Nossos Resultados

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

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

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

Nossos resultados operacionais também podem ser afetados indiretamente por flutuações cambiais. Embora quase todas as nossas receitas sejam denominadas em reais, e somente uma pequena parcela líquida dos nossos custos e obrigações esteja atrelada ao dólar, desvalorizações do real em relação ao dólar podem vir a criar pressões inflacionárias adicionais no custo dos insumos 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 nossos resultados operacionais.

Programa Minha Casa, Minha Vida

Em abril de 2009, o Governo Federal lançou o Programa Minha Casa, Minha Vida, composto por várias iniciativas destinadas a aumentar a oferta habitacional e o poder de compra das Classes C (de 6 a 15 salários mínimos, de acordo com classificação do IBGE) e E (até 2 salários mínimos, de acordo com classificação do IBGE), com renda de até dez salários mínimos, cada qual, atualmente, no valor de R\$465,00 e reduzir o déficit habitacional no Brasil, de 7,2 milhões de moradias, de acordo com dados do IBGE.

Tendo em vista a experiência de outros países, acreditamos que este programa representa o início de um ciclo de políticas públicas voltadas para reduzir o déficit habitacional. Em 30 de junho de 2009, 21,1% e 7,9% de nosso estoque de Unidades e do VGV de nosso estoque de terrenos, respectivamente, eram elegíveis a projetos do Programa Minha Casa, Minha Vida. No semestre encerrado em 30 de junho de 2009, nossas Vendas Contratadas totalizaram R\$1.341,6 milhões e, somente em abril de 2009, as Vendas Contratadas atingiram R\$270,5 milhões, o que demonstra o forte impacto do Programa Minha, Casa Minha Vida¹ nas operações da Companhia.

Para mais informações acerca do Programa Minha Casa, Minha Vida, vide seção “Visão Geral do Setor Imobiliário – Política de Crédito Imobiliário Brasileira”, na página 135 deste Prospecto.

Cisão Parcial

Em 11 de abril de 2007, nossos acionistas aprovaram a cisão parcial dos ativos e passivos relacionados às operações que desenvolvíamos até então no segmento da incorporação, locação e comercialização de lajes corporativas de alto padrão e alta tecnologia, bem como de administração de shopping centers (“Cisão Parcial”). Em função da Cisão Parcial, os ativos relacionados a estas operações foram transferidos a uma nova companhia, a CCP. Desde a Cisão Parcial, não incorremos em despesas nem tampouco recebemos receitas decorrentes das atividades de incorporação, locação e comercialização de lajes corporativas de alto padrão e alta tecnologia, e de administração de shopping centers. Após a Cisão Parcial, além dos empreendimentos residenciais, também continuamos engajados na incorporação e venda de pequenos edifícios comerciais destinados a escritórios de profissionais tais como advogados, dentistas, dentre outros, bem como na prestação de serviços de administração de edifícios comerciais.

A avaliação que lastreou a transferência do acervo líquido cindido da nossa Companhia e transferido à CCP, elaborada pela Terco Grant Thornton em 14 de março de 2007, e que determinou o valor cindido em R\$228.222.951,37, equivalente a 11,7124% do nosso Patrimônio Líquido, se deu pelo critério contábil de apuração do valor patrimonial, tendo como base os elementos constantes do balanço patrimonial da nossa Companhia em 31 de dezembro de 2006 (data base da Cisão Parcial), auditado pela Terco Grant Thornton. As variações patrimoniais havidas entre a data base da Cisão Parcial e a efetiva aprovação da Cisão Parcial pela AGE da nossa Companhia realizada em 11 de abril de 2007 foram apropriadas pela nossa Companhia, conforme fossem relativas a bens, direitos e obrigações conservados na nossa Companhia, ou pela CCP, conforme fossem relativas a bens, direitos e obrigações relativos à parcela do patrimônio líquido transferida à CCP.

¹ Investidores devem observar que não há garantia de que Governo Federal implementará o Programa Minha Casa, Minha Vida, ou de que o implementará no prazo e nas condições anunciadas. Portanto, o benefício da Companhia neste programa pode não se verificar, ou variar de forma significativa com relação ao descrito no texto.

Lançamentos e Carteira de Vendas Contratadas

Lançamentos

A tabela a seguir apresenta informações detalhadas sobre o total dos nossos lançamentos de empreendimentos residenciais e salas em edifícios comerciais nos anos encerrados em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006, bem como nos semestres encerrados em 30 de junho de 2009 e 2008.

Lançamentos CBR e Living	Em 30 de junho de		Em 31 de dezembro de		
	2009	2008	2008	2007	2006
Número de Empreendimentos Lançados	23	51	88	77	36
Área útil Lançada (Em m ²)	361.773	1.000.433	1.483.055	1.774.703	832.229
Unidades Lançadas ⁽¹⁾	5.216	11.784	18.270	16.924	5.822
Preço médio de venda (R\$/ m ²)	3.312	3.365	3.255	3.039	3.505
Participação da Companhia no Total dos Lançamentos (Em %) ⁽²⁾	75,6	66,7	69,0	63,6	66,0

⁽¹⁾ Foram desprezadas as unidades objeto de permuta.

⁽²⁾ Os percentuais de participação foram calculados com base na nossa participação societária em cada empreendimento em relação às nossas vendas contratadas.

Lançamentos Living	Em 30 de junho de		Em 31 de dezembro de		
	2009	2008	2008	2007	2006
Número de Empreendimentos Lançados	10	19	38	25	4
Área útil Lançada (Em m ²)	153.419	324.458	649.657	433.851	43.911
Unidades Lançadas ⁽¹⁾	2.621	5.389	10.459	6.666	720
Preço médio de venda (R\$/ m ²)	2.387	2.228	2.307	2.036	1.931
Participação da Companhia no Total dos Lançamentos (Em %) ⁽²⁾	73,1	69,1	69,3	68,1	68,3

⁽¹⁾ Para os anos de 2006 a 2008 foram desprezadas as unidades objeto de permuta. Para os semestres findos em 30 de junho de 2008 e 2009 foram consideradas as unidades em permuta.

⁽²⁾ Os percentuais de participação foram calculados com base na nossa participação societária em cada empreendimento em relação às nossas vendas contratadas.

No semestre encerrado em 30 de junho de 2009, lançamos, incluindo as *Joint Ventures*, 10 empreendimentos no Estado de São Paulo, 2 no Estado do Rio de Janeiro, 2 no Espírito Santo, 2 no Rio Grande do Sul, 2 no Rio Grande do Norte, 2 no Maranhão, 1 no Pará, 1 no Paraná e 1 no Ceará, sendo que no mesmo período de 2008 lançamos 22 empreendimentos no Estado de São Paulo, 9 no Estado do Rio de Janeiro, 3 em Minas Gerais, 2 no Espírito Santo, 2 no Amazonas, 1 na Argentina, 1 no Paraná, 1 em Pernambuco, 6 no Rio Grande do Sul e 4 na Bahia. O preço médio de venda por metro quadrado dos nossos produtos no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009 foi de R\$3,312 mil contra R\$3,365 mil no mesmo período em 2008, representando um decréscimo de 1,6%. Os preços dos produtos nos principais segmentos em que atuamos, quais sejam, os de alto, médio alto e médio padrão, possuem grande elasticidade, variando significativamente em função do produto e da localização dos empreendimentos, o que produz reflexos relevantes em relação à média de preços. Devemos considerar que no semestre encerrado em 30 de junho de 2008, os segmentos econômico e super-econômico representaram 18,5% (22,6% no mesmo período de 2009) dos lançamentos realizados, o que impactou o preço médio de lançamento daquele período.

Pretendemos continuar crescendo não só nos segmentos alto e médio alto padrão, como também nos segmentos médio, econômico e super-econômico serão significativos, sendo que a tendência será de decréscimo de participação dos primeiros, com a conseqüente queda no preço médio de comercialização.

No ano encerrado em 31 de dezembro de 2008, lançamos, incluindo as *Joint Ventures*, 37 empreendimentos no Estado de São Paulo, 17 no Estado do Rio de Janeiro, 4 em Minas Gerais, 4 no Espírito Santo, 2 no Amazonas, 1 no Maranhão, 1 na Argentina, 2 no Paraná, 3 em Pernambuco, 12 no Rio Grande do Sul e 5 na Bahia, sendo que no mesmo período de 2007 lançamos 44 empreendimentos no Estado de São Paulo e 14 no Estado do Rio de Janeiro, 1 em Minas Gerais, 4 no Espírito Santo, 2 em Goiás, 1 em Santa Catarina, 1 no Maranhão, 7 no Rio Grande do Sul e 3 na Bahia. O preço médio de venda por metro quadrado dos nossos produtos em 2008 foi de R\$3,255 mil contra R\$3,039 mil em 2007, representando um acréscimo de 7,1%, principalmente em função do aumento do preço médio nos segmentos de médio alto e médio padrão, que tiveram acréscimo de 18,2% e 26,9%, respectivamente, quando comparados ao mesmo período de 2007.

No ano encerrado em 31 de dezembro de 2007, lançamos, incluindo as *Joint Ventures*, 44 empreendimentos no Estado de São Paulo, 14 no Estado do Rio de Janeiro, 1 em Minas Gerais, 4 no Espírito Santo, 2 em Goiás, 1 em Santa Catarina, 1 no Maranhão, 7 no Rio Grande do Sul e 3 na Bahia, sendo que no mesmo período de 2006 lançamos 24 empreendimentos no Estado de São Paulo e 8 no Estado do Rio de Janeiro, 1 em Minas Gerais, 2 no Rio Grande do Sul e 1 no Espírito Santo. O preço médio de venda por metro quadrado dos nossos produtos em 2007 foi de R\$3,039 mil contra R\$3,505 mil em 2006, representando um decréscimo de 13,3%, em função da diferença de custos de produtos, pois os empreendimentos lançados em 2007 foram direcionados ao segmento de médio padrão, enquanto que aqueles lançados em 2006 foram, em sua franca maioria, empreendimentos de alto padrão.

No ano encerrado em 31 de dezembro de 2006, incluindo projetos implementado sob novas parcerias, lançamos 24 empreendimentos no Estado de São Paulo e 8 no Estado do Rio de Janeiro, 1 em Minas Gerais, 2 no Rio Grande do Sul e 1 no Espírito Santo. O preço médio de venda por metro quadrado dos nossos produtos em 2006 foi de R\$3,505 mil contra R\$3,138 mil em 2005, representando um acréscimo de 11,7%, em função da variação do perfil dos produtos lançados. Em 2006, lançamos 794,1 mil m² de produtos para o segmento de alto padrão, representando 95,4% do total dos 832,3 mil m² lançados naquele ano, os quais apresentam um preço maior por metro quadrado, enquanto em 2005 lançamos 357,2 mil m² para o segmento de médio padrão, representando 92,7% do total dos 385,9 mil m² lançados naquele ano, aumentando o preço de comercialização por metro quadrado de 2006 em relação aos empreendimentos lançados em 2005.

Carteira de Vendas Contratadas

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

No semestre encerrado em 30 de junho de 2009, incluindo as nossas Parcerias, comercializamos 58,1% das 5.216 unidades lançadas nesse período que, em conjunto com a venda de unidades lançadas em períodos anteriores, resultaram em um total de vendas contratadas de R\$1.341,6 milhões uma redução de 61,1% comparado com R\$3.450,7 milhões de vendas contratadas no primeiro semestre de 2008. O mercado do Estado de São Paulo representou 50,2% (46,8% no mesmo período de 2008) e o do Estado do Rio de Janeiro, 11,5% (16,8% no mesmo período de 2008) de toda a venda contratada até 30 de junho de 2009, comparado com 63,5% dos dois Estados no mesmo período de 2008, representado uma queda de 1,8 pontos percentuais, em linha com o nosso plano de diversificação geográfica. No semestre findo em 30 de junho de 2009, de acordo com nosso plano estratégico de expansão geográfica comercializamos 38,3% de nossas vendas contratadas em novos mercados (Minas Gerais, Espírito Santo, Bahia, Goiás, Rio Grande do Sul, Maranhão, Paraná, Argentina, Pernambuco, Rio Grande do Norte, Ceará, Pará e Amazonas), destacando-se entre eles Maranhão e Rio Grande do Sul, que representam, respectivamente, 11,0% e 5,7% das vendas contratadas. Continuamos tendo forte atuação nos segmentos de alto, médio alto e médio padrão, mas os segmentos econômico e super-econômico têm aumentado sua representatividade nas vendas da Companhia, representando 17,5% das vendas contratadas até 30 de junho de 2009, contra 14,1% no mesmo período em 2008. O nosso preço médio de comercialização foi de R\$3,368 mil/m² em junho de 2009 contra R\$3,203 mil/m² no mesmo período de 2008. A participação da Companhia nas unidades com vendas contratadas nestes períodos foi de 72,4% em 30 de junho de 2009 e 67,0% em 30 de junho de 2008.

Em 2008, incluindo as nossas Parcerias, comercializamos 69,0% das 18.270 unidades lançadas naquele período que, em conjunto com a venda de unidades lançadas em períodos anteriores, resultaram em um total de vendas contratadas de R\$4.612,3 milhões em 2008, representando um crescimento de 5,0% sobre o total de vendas contratadas, de R\$4.391,8 milhões em 2007. Nosso mercado mais importante eram os Estado de São Paulo e do Rio de Janeiro que adquiriram 63,8% de toda a venda contratada no ano contra 80,3% do ano de 2007. Em 2008, de acordo com nosso plano estratégico de expansão geográfica comercializamos 36,2% de nossas vendas contratadas em novos mercados (Bahia, Minas Gerais, Goiás, Espírito Santo, Rio Grande do Sul, Maranhão, Paraná, Argentina, Pernambuco e Amazonas). Entre eles, merecem destaque os Estados da Bahia e Rio Grande do Sul, que representaram, respectivamente, 10,7% e 8,3% das nossas vendas contratadas no período. Continuamos com forte atuação nos segmentos de alto, médio alto e médio padrão, os quais representam 73,5% das vendas contratadas em 2008 contra 93,8% em 2007. Nossa participação nas unidades vendidas nestes períodos foi de 66,7% em 2008 e 64,1% em 2007.

Em 2007, incluindo as nossas Parcerias, comercializamos 64,8% das 16.924 unidades lançadas naquele período que, em conjunto com a venda de unidades lançadas em períodos anteriores, resultaram em um total de vendas contratadas de R\$4.391,8 milhões em 2007, representando um crescimento de 129,3% sobre o total de vendas contratadas, de R\$1.915,1 milhões em 2006. Nosso mercado mais importante era a cidade de São Paulo que adquiriu 51,4% de toda a venda contratada no ano contra 59,4% do ano de 2006, representando uma queda de 8,0 pontos percentuais no total das vendas contratadas decorrente de nossa entrada em outros mercados. Em 2007, de acordo com nosso plano estratégico de expansão geográfica comercializamos 29,2% de nossas vendas contratadas em novos mercados, principalmente no interior de São Paulo (9,6% do total das vendas em novos mercados) Minas Gerais, Espírito Santo, Goiás, Santa Catarina, Maranhão, Rio Grande do Sul e Bahia. Continuamos tendo forte atuação nos segmentos de alto, médio alto e médio padrão, mas os segmentos econômico e super-econômico têm aumentado sua representatividade nas vendas da companhia, os quais representam 6,2% das vendas contratadas em 2007 contra 1,6% em 2006. Devido à grande elasticidade de preço nestes produtos, nosso preço médio ponderado de comercialização para o ano de 2007 reduziu de R\$3,304 mil em 2006 para 3,168 mil em 2007, representando queda de 4,1%. A participação da Companhia nas unidades vendidas nestes períodos foi de 64,1% em 2007 e 71,5% em 2006.

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, comercializamos 58,7% das 5.822 unidades lançadas naquele período. A venda de tais unidades, somada à venda de unidades de empreendimentos lançados em períodos anteriores, resultou em um total de vendas contratadas de R\$1.915,1 milhões, das quais a média ponderada da nossa participação nas unidades comercializadas em 2006 foi de 71,5%.

A tabela abaixo apresenta a evolução da nossa receita de vendas a apropriar decorrentes da nossa carteira de vendas contratadas, para o semestre encerrado em 30 de junho de 2009, bem como para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006:

	Semestre encerrado em 30 de junho de	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de		
	2009	2008	2007	2006
	(Em milhares de R\$)			
Receita de Vendas a Apropriar no				
Início do Período ⁽¹⁾	5.124.185	4.081.675	1.597.155	1.019.955
Vendas reconhecidas no período ⁽²⁾	828.198	3.974.416	4.515.220	1.660.087
Cancelamento de contratos no período	(29.663)	(1.085)	(374)	(379)
Receitas apropriadas no período	(1.591.161)	(2.930.822)	(2.030.326)	(1.082.508)
Receita de Vendas a Apropriar no				
Final do Período	4.331.559	5.124.185	4.081.675	1.597.155

⁽¹⁾ Não há receita do empreendimento durante um período de carência de seis meses.

⁽²⁾ Incluindo lançamentos do exercício anterior reconhecidos neste exercício.

A seguir, demonstramos as nossas receitas de vendas a apropriar nos períodos indicados, bem como o montante do custo das unidades vendidas a apropriar, das despesas comerciais a apropriar, incluindo comissões, *stands* de vendas e decoração destes *stands*, do lucro a apropriar e do percentual de margem bruta naqueles períodos:

	Semestre encerrado	Exercícios encerrados em		
	em 30 de junho de	31 de dezembro de		
	2009	2008	2007	2006
	(Em milhares de R\$)			
Receitas de Vendas a Apropriar ⁽¹⁾	4.331.559	5.124.184	4.081.675	1.597.155
Impostos (3,65% Pis/Cofins)	(158.102)	(187.033)	(148.981)	(58.296)
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar ⁽²⁾	(2.770.626)	(3.217.263)	(2.604.758)	(925.539)
Lucro Bruto a Apropriar ⁽³⁾	1.383.062	1.682.284	1.301.557	576.564
Margem Bruta (%).....	32,4%	33,6%	32,5%	38,4%
Despesas Comerciais a Apropriar	(19.769)	(37.604)	(26.379)	(36.756)

⁽¹⁾ Não há receita do empreendimento durante um período de carência de seis meses.

⁽²⁾ Incluindo lançamentos do exercício anterior reconhecidos neste exercício.

⁽³⁾ Os resultados poderão ser diferentes caso haja alteração do custo orçado ou de outros elementos relacionados ao custo.

Receita Operacional Bruta

A nossa receita operacional bruta é composta principalmente por:

Incorporação e Revenda de Imóveis. A nossa receita operacional bruta decorrente da atividade de Incorporação e revenda de imóveis inclui principalmente o seguinte:

(i) *Incorporação Imobiliária Residencial.* A receita proveniente das unidades vendidas e revendidas dos nossos empreendimentos residenciais, incluindo a correção monetária das vendas a prazo; e

(ii) *Incorporação e Venda de Lajes Corporativas.* a receita proveniente da incorporação e venda de lajes corporativas, a qual possuíamos até a nossa Cisão Parcial, inclui os valores provenientes da venda e revenda de lajes corporativas, que em geral são vendidas depois de construídas e alugadas. Existem três modalidades de venda de lajes corporativas: (i) venda a “preço fechado”, quando o preço é definido antes do início da construção, sendo que a apuração da receita é feita da mesma forma que a apuração da receita de incorporação, ou seja, ao longo do período de construção do empreendimento, à medida da evolução física ou financeira das obras, dependendo da data de início das obras, conforme explicado acima em “Discussão e Análise da Administração Sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – Principais Práticas Contábeis e Estimativas – Apropriação de Receitas e Custos” na página 103 deste Prospecto; (ii) venda a preço de custo, quando geralmente atuamos desde o início com um sócio-investidor que compra um percentual do terreno e paga somente o custo de construção da obra, que é contabilizado pelo regime de competência; e (iii) mista, combinando a modalidade “preço fechado” e preço de custo.

Loteamento. A nossa receita operacional bruta decorrente de atividades de loteamento de imóveis inclui principalmente os valores provenientes dos lotes vendidos e revendidos dos nossos condomínios, incluindo a variação monetária nas vendas a prazo.

Locação de Imóveis. A nossa receita operacional bruta decorrente de atividades de locação de imóveis decorre principalmente de:

(i) *Locação de Lajes Corporativas.* A receita de locação de imóveis, a qual possuíamos até a nossa Cisão Parcial, consiste no aluguel proveniente das lajes corporativas que incorporamos e detemos. Os nossos contratos de locação têm prazo médio de cinco anos renováveis anualmente, e os valores são indexados ao IGP-M; e

(ii) *Locação de Shopping Centers.* A receita proveniente da locação de *shopping center*, a qual possuíamos até a nossa Cisão Parcial, consiste no recebimento de aluguel dos pontos comerciais e, em menor escala, nas taxas de serviços decorrentes da administração de serviços prestados pela nossa subsidiária BRX. Os aluguéis dos pontos comerciais são determinados com base no percentual de suas vendas, sujeito a um aluguel mínimo contratado, independente dos níveis de vendas atingidos.

Em 2007, com a nossa Cisão Parcial, as operações de locação de lajes corporativas e locação de shopping centers foram transferidas para a CCP.

Prestação de Serviços. A nossa receita proveniente de prestação de serviços consiste principalmente dos valores recebidos em decorrência da nossa atividade de administração, das comissões recebidas nas intermediações de vendas imobiliárias e das taxas de administração cobradas dos nossos parceiros e faturadas pela nossa construtora nas obras que realizamos.

A composição das nossas receitas, em percentual de nossa receita operacional bruta, nos semestres encerrados em 30 de junho de 2009 e 2008, bem como nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006 foi a seguinte:

% da Receita Operacional Bruta	Semestre encerrado em 30 de junho de		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			
	2009	2008 <i>Ajustado</i> ^(*)	2008	2007 <i>Ajustado</i> ^(*)	2007 <i>Original</i> ^(**)	2006 <i>Original</i> ^(**)
Setor						
Incorporação Imobiliária Residencial	97,7	98,2	98,0	97,3	96,8	93,6
Loteamentos.....	1,2	0,6	0,8	0,4	0,5	–
Locação de Imóveis	–	–	–	–	–	4,5
Prestação de Serviços.....	1,1	1,2	1,2	2,3	2,7	1,9
Total.....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

(**) Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

Deduções da Receita Bruta. As deduções das receitas brutas são compostas basicamente pelos impostos incidentes sobre vendas, PIS e COFINS no caso da incorporação imobiliária e além deles na receita bruta de serviços há também a incidência do ISS (Imposto sobre serviços). Completam estas deduções, eventuais perdas em distratos ocorridos no período de apuração do resultado.

Custo das Vendas Realizadas

Os nossos custos, como percentual das respectivas receitas, tiveram a seguinte composição, nos semestres encerrados em 30 de junho de 2009 e de 2008, bem como nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006:

% da Receita Operacional Bruta	Semestre encerrado em 30 de junho de		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			
	2009	2008 <i>Ajustado</i> ^(*)	2008	2007 <i>Ajustado</i> ^(*)	2007 <i>Original</i> ^(**)	2006 ^(***)
Setor						
Incorporação Imobiliária Residencial	97,9	98,0	97,7	97,9	97,5	97,6
Loteamentos.....	0,9	0,5	0,7	0,4	0,5	–
Locação de Imóveis	–	–	–	–	–	0,5
Prestação de Serviços.....	1,2	1,5	1,6	1,6	2,0	1,9
Total.....	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

(**) Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

(***) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

Os nossos custos das vendas realizadas são compostos principalmente por:

Custos dos imóveis vendidos e revendidos: Estes custos compreendem principalmente:

- (i) *Custos de Incorporação Imobiliária Residencial.* Inclui custos relativos aos terrenos, custos de construção (que incluem fundação, estrutura e acabamento, bem como custos relativos a uma ampla variedade de matérias-primas) e mão-de-obra própria e terceirizada.

Os custos de incorporação imobiliária residencial compreendem os custos relativos aos terrenos, custos de construção (que incluem fundação, estrutura e acabamento, bem como custos relativos a uma ampla variedade de matérias-primas) e mão-de-obra própria e terceirizada.

Um dos principais custos de incorporação imobiliária residencial é o custo relativo ao terreno. Nos últimos três anos, o terreno representou aproximadamente 23,9% do custo total de incorporação. No entanto, tal participação é bastante variável, pois nos empreendimentos de alto padrão, sua participação pode alcançar até 33,8% do custo total de incorporação. Este item pode ser adquirido em espécie (com pagamento em dinheiro) ou através de permuta com unidades do próprio empreendimento.

A mão-de-obra representou em média aproximadamente 26,4% do custo total de incorporação nos últimos três anos, período em que os custos permaneceram estáveis, no mesmo patamar da inflação para estes períodos.

Nenhuma das matérias-primas isoladamente tem participação significativa nos nossos custos totais, mas na sua totalidade, representaram, em média, nos últimos três anos, 37,9% do custo total de incorporação. Algumas das principais matérias-primas tiveram aumentos significativos e muito acima da inflação nos últimos três anos. O índice que mede a variação do custo de construção civil na cidade de São Paulo, o índice Sinduscon, teve uma variação acumulada de 10,9% e o INCC teve uma variação acumulada de 17,6% no período de 2005 a 2007.

Nos últimos três anos, a maior parte dos nossos custos de construção ocorreu do 13º ao 26º mês da obra com base na evolução física da mesma, conforme demonstrado na tabela a seguir:

Período de Construção (em meses)	Custo incorrido^(*) (em %)
1º – 6º.....	17
7º – 12º.....	21
13º – 18º.....	24
19º – 26º.....	38

(*) Incluindo custo dos terrenos.

- (ii) *Custos da Incorporação e Venda de Lajes Corporativas* Inclui os nossos custos de incorporação e venda de lajes corporativas e possuem os mesmos componentes do custo de construção dos empreendimentos imobiliários residenciais, ou seja, custo de aquisição do terreno, de construção e de mão-de-obra.

Custos de Loteamentos. Inclui principalmente os custos com desenvolvimento e implantação da infra estrutura dos empreendimentos (terraplanagem, galerias, águas e esgoto, pavimentação e etc) e conformação das quadras para os lotes.

Custos dos Imóveis Locados e Serviços. Estes custos incluem principalmente:

- (i) *Locação de Lajes Corporativas.* Estes custos de locação são compostos pela depreciação dos imóveis destinados a locação, cujas taxas de depreciação variam de 1,2% a 2,5% ao ano, e das despesas com manutenção dos imóveis destinados a locação. Em 2007, com a nossa Cisão Parcial, esta atividade foi transferida para a CCP;
- (ii) *Locação de Shopping Centers.* Os nossos custos relativos a locação de *shopping centers* são compostos basicamente pela depreciação dos *shopping centers*, cujas taxas de depreciação variam de 2,0% a 2,5% ao ano, e das despesas com manutenção dos *shopping centers*. Em 2007, com a nossa Cisão Parcial, esta atividade foi transferida para a CCP; e
- (iii) *Serviços Prestados.* Os itens de composição dos custos de serviços prestados são: mão-de-obra direta e indireta, locação de imóveis, condomínio, serviços prestados por terceiros e gastos com eventos para treinamento de equipe de vendas.

Despesas Operacionais

As nossas despesas operacionais incluem despesas com vendas e despesas gerais e administrativas e são compostas principalmente por:

Despesas com Vendas

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

Despesas Gerais e Administrativas

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

Resultado Financeiro. Composto por:

- (i) *Despesas Financeiras.* Compostas basicamente pelos juros e variações monetárias incidentes sobre os financiamentos para capital de giro e/ou financiamento das construções, exceto, parcela que é levada diretamente ao custo de construção; e
- (ii) *Receitas Financeiras.* Composta pela receita das aplicações financeiras dos saldos de caixa e também pela receita financeira de financiamentos dos clientes após a entrega das chaves, incluindo as variações monetárias sobre os mesmos.

Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

Em termos gerais, o IRPJ e a CSLL são tributos incidentes sobre os lucros das empresas, às alíquotas de 15% (acrescida do adicional de 10%) e 9%, respectivamente.

A base de cálculo desses tributos variará de acordo com a opção do contribuinte pela tributação com base na sistemática do lucro real (“Lucro Real”) ou do lucro presumido (“Lucro Presumido”).

Algumas sociedades estão obrigadas a adotar o regime do Lucro Real, tal como aquelas que: (i) tenham receita total, no ano-calendário anterior, superior a R\$48 milhões; (ii) sejam instituição financeira ou equiparada; (iii) tenham lucros, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior; ou (iv) usufruam de benefícios fiscais, dentre outros.

Por outro lado, as demais sociedades poderão optar pelo regime de tributação com base no Lucro Presumido, sob o qual deverão aplicar um percentual de presunção de lucro sobre a receita bruta auferida, para determinação da base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Outras pessoas jurídicas efetuam a apuração de tais tributos por meio do Patrimônio de Afetação. Nesse sentido, em 2009 foi aprovada nova legislação tributária, já em vigor, para o setor imobiliário, criando alíquota única de 6,0% sobre a receita bruta do empreendimento, englobando os tributos incidentes no setor imobiliário, ou seja, PIS, COFINS, IRPJ e CSLL. A utilização, se cabível, desta nova forma de tributação sujeita o empreendimento e a nossa Companhia a certas restrições, dentre as quais, destacamos: (i) não permitir a utilização do caixa do empreendimento enquanto o mesmo não tenha sido completamente acabado; e (ii) necessidade de constituir uma comissão de clientes para acompanhar o desenvolvimento da obra. Iniciamos a opção desta forma de tributação no exercício de 2006.

EBITDA

O EBITDA consiste nos nossos lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e do ganho de capital com nossa participação na Agra no ano 2007. O EBITDA não é uma medida de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como substituto para o lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez. O EBITDA não possui significado padronizado e nossa definição de EBITDA pode não ser comparável àquelas utilizadas por outras empresas.

Segue, abaixo, o cálculo do nosso EBITDA, bem como do nosso EBITDA ajustado, para o período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009, bem como para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006:

	Semestre encerrado em 30 de junho de		Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			
	2009	2008 Ajustado ^(*)	2008	2007 Ajustado ^(*)	2007 Original ^(**)	2006 ^(***)
	(Em milhares de R\$)					
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social ⁽¹⁾	354.186	242.416	441.995	509.638	505.444	296.864
(-) Ganho na Participação da Coligada Agra ⁽²⁾			–	(102.746)	(102.746)	–
(+/-)(Resultado Financeiro).....	6.226	(8.226)	10.780	(27.266)	(25.234)	(48.843)
(+) Depreciação e amortização	2.562	2.106	3.890	1.751	1.751	3.564
(+)Amortização de ágio	3.675	12.586	17.880	14.332	14.332	1.494
(-) Participação dos Empregados	(6.000)	(1.500)	(4.055)	(3.000)	(3.000)	(4.603)
EBITDA	360.648	247.382	470.490	392.709	390.547	248.476
(+) Gastos com oferta pública de ações	–	–	–	–	–	20.827
EBITDA Ajustado ⁽³⁾	360.648	247.382	470.490	392.709	390.547	269.303
Margem Ebitda Ajustada	23,3%	18,4%	16,5%	19,6%	22,9%	24,1%

⁽¹⁾ Para mais informações acerca do critério utilizado para realização dos ajustes provenientes da Lei 11.638 e das CPCs, ver Nota Explicativa nº 2 às Demonstrações Contábeis Consolidadas de 31 de dezembro de 2008 e 2007 anexas a este Prospecto.

⁽²⁾ Em abril de 2007, a coligada Agra concluiu com sucesso a sua Oferta Pública de Ações, obtendo aproximadamente R\$726,0 milhões de valorização em seu patrimônio e diluindo a participação da Cyrela em seu capital de 42,1% para 20,3% após a conclusão da oferta. Apesar da redução da participação efetiva em seu capital, a valorização da Agra após a sua Oferta de Ações gerou um ganho (sem efeito caixa) para a nossa Companhia de R\$102,7 milhões, integralmente reconhecido no segundo trimestre de 2007.

⁽³⁾ EBITDA acrescido das despesas com a oferta pública de ações ordinárias concluída em julho de 2006 e em setembro de 2005.

^(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

^(**) Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

^(***) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

Alteração na Lei das Sociedades por Ações

Com a promulgação da Lei nº 11.638 e edição da MP 449, sendo esta última posteriormente convertida na Lei nº 11.941, foram alterados, revogados e introduzidos diversos dispositivos na Lei das Sociedades por Ações sobre matéria contábil, em vigência a partir do encerramento das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, e aplicáveis a todas as entidades constituídas na forma de sociedades anônimas, incluindo companhias de capital aberto e sociedades de grande porte.

Essas alterações têm como objetivo principal atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de harmonização das Práticas Contábeis Adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis sejam expedidos pelos órgãos reguladores e pela CVM em consonância com as normas internacionais de contabilidade.

As principais alterações nas práticas contábeis, aplicáveis à Companhia e adotadas para a elaboração de suas demonstrações contábeis, foram a introdução do conceito de ajuste a valor presente para os saldos de contas a receber de incorporação imobiliária e contas a pagar na aquisição de terrenos (CPC 12) e a modificação nos critérios de reconhecimento e mensuração de operações de entidades de incorporação Imobiliária (OCPC 01), quais sejam: (i) formação do custo do imóvel, no que tange os custos de área comum e gastos de incorporação; (ii) despesas com comissão de vendas; (iii) gastos com a construção do estande de vendas e despesas de merchandising; (iv) permutas físicas; (v) provisão para garantia; e (vi) despesas financeiras de financiamento imobiliário.

A Companhia exerceu a opção prevista no CPC 13 e refletiu os ajustes decorrentes das mudanças de práticas contábeis contra a conta de lucros acumulados em 1º de janeiro de 2008. As demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações contábeis de 2008, foram elaboradas de acordo com as novas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Da mesma maneira, a demonstração de resultado do período findo em 30 de junho de 2008, foi reapresentada para refletir os efeitos da adoção inicial da Lei nº 11.638 e MP nº 449. Ademais, em 27 de maio de 2009, foi sancionada a Lei nº 11.941, que substituiu porém, não introduziu alterações relevantes à MP nº 449, de 3 de dezembro de 2008, aplicável à Companhia cujos efeitos estão descritas na Nota nº 2.1 das ITRs de 30/06/09, as informações trimestrais refeitas da Companhia anexas a este Prospecto.

Adicionalmente, em continuidade a esse processo de convergência, deverão ser editados novos pronunciamentos contábeis – CPCs os quais podem eventualmente trazer impactos relevantes sobre o resultado das operações da Companhia, e conseqüentemente a base para cálculo dos dividendos. A Companhia não tem controle e não pode prever quais serão os novos pronunciamentos contábeis a serem emitidos em 2009 e nos anos seguintes.

Ressaltamos que as futuras demonstrações contábeis a serem elaboradas pela Companhia poderão eventualmente vir a ser alteradas de maneira relevante em decorrência de diversos pronunciamentos contábeis previstos para serem emitidos pelo CPC e normatizados pela CVM no decorrer do exercício de 2009.

Resultados

Semestre encerrado em 30 de junho de 2009 comparado ao semestre encerrado em 30 de junho de 2008

Receita Operacional Bruta. A nossa receita operacional bruta aumentou 14,7%, para R\$1,6 bilhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009, passando de R\$1,4 bilhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008 devido, principalmente, a um aumento nas receitas provenientes de incorporações imobiliárias residenciais, as quais representaram 97,7% do total de nossa receita bruta operacional no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009. Tal aumento não foi tão significativo quanto os aumentos da receita operacional bruta ocorridos nos anos anteriores, em razão da crise financeira e desaceleração da economia no final de 2008 e início de 2009 que nos levou a adotar uma estratégia mais conservadora, lançando menos empreendimentos no primeiro semestre de 2009, comparado ao mesmo período de 2008.

A nossa receita operacional bruta é composta da seguinte forma:

	Semestre encerrado em 30 de junho de	
	2009	2008 (Ajustado) ^(*)
(Em milhões de R\$)		
Incorporação Imobiliária Residencial	1.572.557	1.378.175
Loteamentos.....	18.604	8.035
Locação de Imóveis	–	–
Prestação de Serviços.....	17.550	16.488
Total da Receita Bruta Operacional.....	1.608.711	1.402.698

^(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

Incorporação Imobiliária Residencial. A nossa receita proveniente de incorporações imobiliárias residenciais aumentou 14,1%, passando de R\$1,4 bilhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008, equivalente a 98,2% de nossa receita bruta total no período, para R\$1,6 bilhão no período de seis meses encerrados em 30 de junho de 2009, equivalente a 97,7% de nossa receita bruta total no período, refletindo a construção e entrega de unidades lançadas e vendidas nos períodos anteriores.

Loteamentos. A receita de loteamentos aumentou 131,5%, passando de R\$8,0 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008, equivalente a 0,6% de nossa receita bruta total no período, para R\$18,6 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009, equivalente a 1,2% de nossa receita bruta total no período, principalmente em função do início do reconhecimento dos loteamentos adquiridos em anos anteriores.

Prestação de Serviços. A receita de prestação de serviços aumentou 6,4%, passando de R\$16,5 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008, equivalente a 1,2% de nossa receita bruta total no período, para R\$17,5 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009, equivalente a 1,1% de nossa receita bruta total no período, principalmente em função do forte crescimento das operações de incorporação imobiliária e seu impacto nas receitas de serviços prestados pelas controladas Seller (corretagem sobre vendas) e Cyrela Construtora (taxa de administração).

Deduções da Receita Bruta. Os impostos representaram 3,8% e 4,1% das vendas brutas nos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2009 e 2008, respectivamente, alcançando R\$57,0 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008 e R\$61,7 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009.

Receita Operacional Líquida. A nossa receita operacional líquida aumentou 15,0%, passando de R\$1,4 bilhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008 para R\$1,5 bilhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009, pelas razões discutidas acima.

Custo de Vendas e Serviços. O nosso custo de vendas e serviços aumentou 22,0%, passando de R\$815,4 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008, para R\$995,1 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009, principalmente em função do crescimento do custo de incorporação imobiliária residencial, que representou 97,9% do custo total global.

Incorporação Imobiliária Residencial. O valor do custo das nossas incorporações imobiliárias residenciais aumentou 21,9%, passando de R\$798,9 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008, para R\$973,8 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009. A margem bruta de incorporação residencial foi de 35,6% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009 e 39,6% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008.

Loteamentos. O nosso custo de loteamentos aumentou 136,6%, passando de R\$4,0 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008, para R\$9,4 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009. A margem bruta de loteamentos foi de 47,4% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009 e de 48,4% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008.

Serviços Prestados. O custo dos serviços prestados reduziu 5,5%, passando de R\$12,6 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008 para R\$11,9 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009. A margem bruta de serviços prestados foi de 25,6% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009 e de 16,0% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008.

Lucro Bruto. O lucro bruto aumentou 4,1%, passando de R\$530,3 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008 para R\$551,9 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009. Como percentual da receita líquida, o lucro bruto reduziu 3,7% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009, em função dos seguintes fatores: (i) aumento do número de obras construídas por terceiros; (ii) acréscimo efetivo no custo de mão-de-obra para construção ainda não refletido no índice de reajuste do custo; (iii) crescimento real relativo ao custo de material de construção acima do índice de reajuste (INCC); (iv) evolução da participação dos empreendimentos dos segmentos econômico e super-econômico no portfólio, que no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009 representaram 12,3% da receita bruta de incorporação, enquanto que no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008 era de 9,0%; e (v) amortização dos juros capitalizados (SFH + Debêntures), que no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009 somou R\$23,4 milhões, no período anterior estas amortizações foram registradas como despesas financeiras.

Despesas Operacionais. As nossas despesas operacionais, excluindo o resultado financeiro e as outras receitas (despesas) operacionais líquidas, reduziram 27,0%, passando de R\$277,2 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008 para R\$202,3 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009. Como percentual da receita líquida, as despesas operacionais reduziram 7,5%, passando de 20,6% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008 para 13,1% no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009.

Despesas com Vendas. As despesas com vendas reduziram 40,5%, passando de R\$176,8 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008, para R\$105,2 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009. Essa redução deveu-se principalmente aos seguintes fatores: (i) pelo menor número de lançamentos realizados nos primeiros seis meses de 2009; (ii) dos critérios mais rígidos para a escolha de novos lançamentos; e (iii) da revisão da política de preparação de lançamentos quanto à construção dos plantões de vendas e dos desembolsos de mídia. Estas despesas representam 7,8% e 5,1% das pré-vendas dos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2009 e 2008.

Despesas Gerais e Administrativas. As despesas gerais e administrativas reduziram 3,3% passando de R\$100,4 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008 para R\$97,1 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009. Estas despesas representam 6,3% e 7,5% da receita líquida dos períodos de seis meses encerrados em 30 de junho de 2009 e 2008.

Resultado Financeiro. O nosso resultado financeiro reduziu em R\$14,4 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009, comparado a R\$8,3 milhões de receita financeira no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008, principalmente em função dos seguintes fatores: (i) aumento de R\$17,8 milhões nos seis primeiros meses de 2009, referentes a juros de financiamentos tomados junto ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), cujas obras já foram concluídas e a amortização dos respectivos financiamentos ainda estão vigentes; (ii) maiores despesas financeiras decorrentes das variações monetárias de endividamento em moeda estrangeira ou a elas atreladas no montante de R\$20,2 milhões nos seis primeiros meses de 2009, ante os R\$12,4 milhões no mesmo período de 2008; e (iii) decréscimo na receita financeira em função da menor disponibilidade de caixa livre para aplicações e alteração do perfil de investimento que remunera a taxas menores do que as obtidas anteriormente.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas. As nossas outras receitas (despesas) operacionais líquidas não apresentaram alterações relevantes no exercício.

Imposto de renda e contribuição social. O valor total de imposto de renda e de contribuição social aumentou 1,3%, passando de R\$50,1 milhão no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008 para R\$50,7 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009. O aumento do valor referente ao Imposto de Renda e a Contribuição Social do período decorre do crescimento natural das operações das empresas do grupo, principalmente nas empresas com tributação baseada na sistemática de lucro presumido, que segue critérios específicos da legislação.

Lucro líquido. O nosso lucro líquido aumentou 58,4%, passando de R\$162,5 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2008 para R\$257,5 milhões no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009, pelas razões descritas acima.

Principais Alterações nas Contas Patrimoniais – 30 de junho de 2009 comparado com 31 de dezembro de 2008

Ativo

Disponibilidades e Aplicações Financeiras. As nossas disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$498,1 milhões em 30 de junho de 2009, incluindo aplicações financeiras de longo prazo no montante de R\$93,5 milhões, representando 6,3% dos nossos ativos totais naquela data (11,4% em 31 de dezembro de 2008), uma redução de R\$365,3 milhões em relação a 31 de dezembro de 2008. As principais razões para esse decréscimo foram os seguintes desembolsos: (i) pagamento de dividendos no montante de R\$70,0 milhões; (ii) aquisição do empreendimento Horizontes no montante de R\$33,0 milhões; e (iii) descasamento do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) no montante de R\$54,0 milhões.

Contas a Receber. O contas a receber de clientes totalizaram R\$3,2 bilhões em 30 de junho de 2009, incluindo as contas a receber de longo prazo, no montante total de R\$1,3 bilhão, representando 41,0% dos nossos ativos totais naquela data (35,2% em 31 de dezembro de 2008), um aumento de R\$580,3 milhões em relação a 31 de dezembro de 2008. O crescimento do volume de vendas contratadas, que são financiados diretamente por nós em prazos que variam de 60 a 240 meses, foi a principal razão deste aumento. Além disso, devido à forte concorrência, houve extensão dos prazos de financiamentos a clientes, nos principais lançamentos do ano, gerando maior volume de contas a receber quando comparados com o ano anterior. Não constituímos provisão para eventual inadimplência em função das garantias reais que recebemos e do histórico de pagamento de nossos clientes.

Estoques. Os nossos estoques totalizaram R\$3,0 bilhões em 30 de junho de 2009, incluindo os estoques de longo prazo, no montante total de R\$1,3 bilhão, totalizando 37,9% dos nossos ativos totais naquela data (38,7% em 31 de dezembro de 2008), um aumento de R\$67,3 milhões em comparação com R\$2,9 bilhões, em 31 de dezembro de 2008. Não houve evolução significativa em nossos estoques.

Imobilizado. O nosso imobilizado líquido totalizou R\$105,8 milhões em 30 de junho de 2009, representando 1,3% do nosso ativo total naquela data (1,3% em 31 de dezembro de 2008), um aumento de R\$6,7 milhões em comparação com R\$99,1 milhões em 31 de dezembro de 2008. Não houve variações significativas de nosso imobilizado no período.

Passivo

Empréstimos e Financiamentos. Nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R\$2,3 bilhões em 30 de junho de 2009, incluindo os empréstimos e financiamentos de longo prazo, no montante total de R\$2,0 bilhões, representando 29,3% do total do nosso passivo e patrimônio líquido naquela data (27,7 % em 31 de dezembro de 2008), um aumento de R\$248,0 milhões em comparação com R\$2,1 bilhões em 31 de dezembro de 2008. Tal acréscimo decorre do crescimento da contratação de financiamento para as obras em evolução e iniciadas.

Contas a pagar por aquisição de imóveis. Representam basicamente as dívidas contraídas com aquisições de terrenos, objetivando lançamento de novos empreendimentos no futuro. Essas contas totalizaram R\$370,4 milhões em 30 de junho de 2009, incluindo as contas a pagar por aquisição de imóveis de longo prazo, no montante total de R\$125,1 milhões, representando 4,7% do total do passivo e patrimônio líquido naquela data (5,6% em 31 de dezembro de 2008), uma redução de R\$52,4 milhões em comparação com 31 de dezembro de 2008, decorrente da forte redução de aquisição de novos terrenos e do lançamento natural dos novos empreendimentos.

Adiantamento de Clientes. Referem-se basicamente à aquisição de terrenos em permutas – originados pela permuta física no momento da aquisição de terreno, sendo levados ao resultado com o mesmo procedimento do reconhecimento da receita. Em 30 de junho de 2009 totalizaram R\$1,6 bilhão, representando 20,6% do passivo e patrimônio líquido, R\$57,9 milhões inferior ao saldo de R\$1,7 bilhão em 31 de dezembro de 2008 (22,3% do total do passivo e do patrimônio líquido). Os demais valores representam os adiantamentos efetivos de clientes referente a unidades vendidas.

Patrimônio Líquido. O nosso patrimônio líquido totalizou R\$2,4 bilhões em 30 de junho de 2009, representando 30,7% do nosso passivo total naquela data (28,1% em 31 de dezembro de 2008), um crescimento de R\$304,4 milhões em relação a R\$2,1 bilhões em 31 de dezembro de 2008. Tal crescimento decorreu dos lucros reconhecidos no período.

Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008 comparado ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007

Receita Operacional Bruta. A nossa receita operacional bruta aumentou 42,7%, passando de R\$2,1 bilhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$3,0 bilhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008.

A nossa receita operacional bruta é composta da seguinte forma:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de	
	2008	2007 Ajustado^(*)
	(Em milhões de R\$)	
Incorporação Imobiliária Residencial	2.907.848	2.021.964
Loteamentos.....	22.974	8.363
Prestação de Serviços.....	36.627	49.114
Total da Receita Bruta Operacional.....	2.967.449	2.079.441

(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

Incorporação Imobiliária Residencial. A nossa receita proveniente de incorporações imobiliárias residenciais aumentou 43,8%, passando de R\$2,0 bilhões (equivalente a 97,2% da receita bruta total) no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$2,9 bilhões (equivalente a 98,0% da receita bruta total) no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, refletindo a construção e entrega de unidades lançadas e vendidas nos períodos anteriores.

Loteamentos. A receita de loteamentos aumentou 174,7%, passando de R\$8,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, equivalente a 0,4% da receita bruta total no período, para R\$23,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, equivalente a 0,8% da receita bruta total no período, principalmente em função do reconhecimento de novos loteamentos.

Prestação de Serviços. A receita de prestação de serviços reduziu 25,4%, passando de R\$49,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, que representava 2,3% da nossa receita anual bruta, para R\$36,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, representando 1,2% da receita anual bruta, em função da redução da receita de construção que reflete a redução do volume da taxa de administração, uma vez que nossos parceiros constroem a maior parte das obras lançadas nos últimos dois anos.

Deduções da Receita Bruta. Representado basicamente pelos impostos sobre vendas, que alcançaram 3,9% das receitas operacionais brutas em 31 de dezembro de 2007 e 4,0% em 31 de dezembro de 2008, atingindo R\$80,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 e R\$120,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008.

Receita Operacional Líquida. A nossa receita operacional líquida aumentou 42,5%, passando de R\$2,0 bilhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$2,8 bilhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, em função das razões discutidas acima.

Custo de Vendas e Serviços. O nosso custo de vendas e serviços aumentou 44,5%, passando de R\$1,2 bilhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$1,8 bilhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, principalmente em função do crescimento do custo de incorporação imobiliária residencial, que representou 97,7% do custo total.

Incorporação Imobiliária Residencial. O valor do custo das nossas incorporações imobiliárias residenciais aumentou 44,1%, passando de R\$1,2 bilhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$1,7 bilhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. A margem bruta de incorporação residencial foi de 38,3% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008 e 38,5% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007.

Loteamentos. O nosso custo de loteamentos aumentou 143,8%, passando de R\$5,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$12,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. A margem bruta de loteamentos foi de 35,1% no período no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 e de 42,3% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008.

Prestação de Serviços. O custo dos serviços prestados aumentou 42,6%, passando de R\$19,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$28,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, em função do crescimento do volume de comissões sobre vendas, pois, em verdade os serviços prestados pela Seller e Construtora, operam com margens mínimas, sendo seus objetivos, de fato viabilizarem a incorporação imobiliária.

Lucro Bruto. O nosso lucro bruto aumentou 39,3%, passando de R\$777,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$1,1 bilhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Como percentual da receita líquida, o lucro bruto reduziu 0,9%, passando de 38,9% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para 38,0% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. O decréscimo na margem bruta decorre principalmente de mudanças do nosso mix de produtos com a entrada nos segmentos econômico e super-econômico. Além disso, a amortização de juros capitalizados (SFH e debêntures) no ano de 2008, passou a compor o custo de construção, reduzindo a margem bruta do segmento de incorporação imobiliária. No ano de 2007, estas amortizações, especialmente juros sobre debêntures, foram registradas como despesas financeiras.

Despesas Operacionais. As nossas despesas operacionais, excluindo o resultado financeiro e as outras receitas (despesas) operacionais líquidas, aumentaram 47,2%, passando de R\$399,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$588,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Como percentual da receita líquida, as despesas operacionais aumentaram 0,7%, passando de 20,0% no período encerrado em 31 de dezembro de 2007 para 20,7% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008.

Despesas com Vendas. As despesas com vendas aumentaram 39,4%, passando de R\$263,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$366,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. As despesas comerciais referem-se, basicamente, às vendas contratadas durante os anos de 2008 e 2007. Tais despesas representaram 8,0% e 6,0% das vendas contratadas os anos de 2008 e 2007. O acréscimo de 2,0% deveu-se à desaceleração econômica assistida em setembro de 2008, adiou-se o lançamento da grande maioria dos empreendimentos que seriam realizados neste ano, entretanto, diversas despesas comerciais já estavam em andamento e parte delas não pôde ser evitada.

Despesas Gerais e Administrativas. As despesas gerais e administrativas aumentaram 62,1% passando de R\$136,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$222,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, em função, sobretudo, dos seguintes fatores: (i) criação da estrutura de pessoal focada no nosso crescimento geográfico; (ii) criação de estrutura de pessoal focada no segmento econômico; (iii) criação de estrutura de pessoal focada no segmento de loteamentos também com abrangência nacional.

Receitas de Participação em Subsidiárias. Em abril de 2007 nossa subsidiária Agra Empreendimentos completou com sucesso a sua oferta pública inicial de ações. Por esta razão, a participação acionária de seus acionistas foi valorizada em aproximadamente R\$726,0 milhões, com a conseqüente diluição de sua participação no capital social de 42,1% para 20,3% após o encerramento da oferta. Apesar da oferta ter resultado na diluição proporcional de nossa participação no capital social, ela também gerou uma receita de R\$102,7 milhões sem gerar efeito caixa, a qual nós contabilizamos integralmente no segundo trimestre de 2007. O resultado negativo de nossa equivalência no montante de R\$42,7 milhões no exercício de 2008 ainda reflete o início de nossas operações em diversas parcerias pontuais e em algumas *Joint Ventures* que são companhias em início de operações.

Resultado Financeiro. O nosso resultado financeiro diminuiu 139,5%, passando de R\$27,3 milhões de receita financeira no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$10,8 milhões de despesas financeiras no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, principalmente em função dos seguintes fatores: (i) maiores despesas financeiras decorrentes do maior volume de dívida corporativa cujo montante somou R\$1,3 bilhão no final do período, gerando despesas no montante de R\$138,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008; e (ii) redução de 19,0% dos rendimentos de aplicação financeira decorrente, principalmente, da perda financeira em aplicações em fundos multimercado no valor de R\$29 milhões.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas. As nossas outras receitas (despesas) operacionais líquidas não apresentaram alterações relevantes no exercício.

Imposto de renda e contribuição social. O valor total de imposto de renda e de contribuição social aumentou 71,5%, passando de R\$65,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$112,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. O aumento do valor referente ao Imposto de Renda e a Contribuição Social do período decorre do crescimento natural das operações das empresas do grupo, principalmente nas empresas com tributação baseada na sistemática de lucro presumido, que segue critérios específicos da legislação. O imposto de renda e contribuição social representam 3,3% sobre a receita líquida para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 e 3,9% sobre a receita líquida para o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, portanto, mantendo-se em linha com as alíquotas da base de tributação vigente no país.

Lucro líquido. O nosso lucro líquido reduziu 28,2%, passando de R\$386,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$277,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, pelas razões descritas acima.

Principais Alterações nas Contas Patrimoniais – 31 de dezembro de 2008 comparado com 31 de dezembro de 2007

Ativo

Disponibilidades e Aplicações Financeiras. As nossas disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$863,4 milhões em 31 de dezembro de 2008, incluindo aplicações financeiras de longo prazo no montante de R\$39,6 milhões, representando 11,4% dos nossos ativos totais naquela data (14,3% dos ativos totais em 31 de dezembro de 2007), um aumento de R\$180,6 milhões em relação a 31 de dezembro de 2007. A principal razão desse crescimento decorre basicamente de recursos obtidos em janeiro de 2008 quando da emissão da 2ª série de debêntures que ainda não foram consumidos integralmente nas operações.

Contas a Receber. As nossas contas a receber de clientes totalizaram R\$2,7 bilhões em 31 de dezembro de 2008, incluindo as contas a receber de longo prazo, no montante total de R\$947,0 milhões, representando 35,2% dos nossos ativos totais naquela data (33,3% em 31 de dezembro de 2007), um aumento de R\$1,1 bilhão em relação a 31 de dezembro de 2007. A principal razão desse aumento foi o crescimento do volume de vendas contratadas e que são financiados diretamente por nós em prazos que variam entre 60 a 120 meses. Além disso, devido à forte concorrência houve extensão dos prazos de financiamentos à clientes, nos principais lançamentos do ano, gerando maior volume de contas a receber quando comparados com o ano anterior. Não constituímos provisão para eventuais inadimplências em função das garantias reais que recebemos e do histórico de pagamento de nossos clientes.

Estoques. Os nossos estoques totalizaram R\$2,9 bilhões em 31 de dezembro de 2008, incluindo os estoques de longo prazo no montante de R\$651,6 milhões, totalizando 38,7% dos nossos ativos totais naquela data (34,4% em 31 de dezembro de 2007), um aumento de R\$1,3 bilhão em comparação com R\$1,6 bilhão em 31 de dezembro de 2007. O crescimento dos nossos estoques decorre de dois fatores principais: (i) crescimento de R\$1,1 bilhão nos estoques de terrenos destinados à novas incorporações imobiliárias, já avaliados pelo valor de mercado, que foram adquiridos durante os primeiros nove meses de 2008 e seus lançamentos postergados em função da crise iniciada em setembro de 2008, quando optamos por desacelerar nossas operações, realizando lançamentos somente de produtos que se mostravam líquidos e com financiamentos à construção já contratados; e (ii) acréscimo de R\$0,2 bilhão nos estoques de imóveis em construção quando comparamos os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2008 e 2007, respectivamente, principalmente pela queda brusca da demanda ocorrida no quarto trimestre de 2008, em função da crise econômica que se iniciou naquele período.

Imobilizado. O nosso imobilizado líquido totalizou R\$99,1 milhões em 31 de dezembro de 2008, representando 1,3% do nosso ativo total naquela data (1,0% em 31 de dezembro de 2007), um aumento de R\$52,0 milhões em comparação com R\$47,1 milhões em 31 de dezembro de 2007. Substancialmente, o crescimento do nosso ativo imobilizado decorre do novo processo de capitalização de *stand* de vendas, que em 31 de dezembro de 2008 atingiu R\$75,0 milhões, sendo R\$38,1 milhões superior ao valor observado em 31 de dezembro de 2007, em função dos investimentos realizados nos primeiros nove meses de 2008, antes da crise, para fazer frente aos lançamentos previstos para 2009 e 2010, que foram posteriormente postergados.

Passivo

Empréstimos e Financiamentos. Nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R\$2,1 bilhões em 31 de dezembro de 2008, incluindo os empréstimos e financiamentos de longo prazo, no montante total de R\$1,9 bilhões, representando 27,4% do total do nosso passivo e patrimônio líquido naquela data (17,1% em 31 de dezembro de 2007), um aumento de R\$1,3 bilhão em comparação com R\$817,0 milhões em 31 de dezembro de 2007. Este acréscimo decorre basicamente dos seguintes fatores (i) da emissão da 2ª série de debêntures, em janeiro de 2008, no montante de R\$500,0 milhões; (ii) maior uso dos recursos do SFH (Sistema Financeiro da Habitação), crescimento no montante de R\$528,9 milhões quando comparado com 2008 e 2007, para financiamento à construção resultante do crescimento do número de empreendimentos lançados e vendidos, cujas obras foram iniciadas; e (iii) linha de crédito de longo prazo – empréstimo obtido junto à instituições financeiras locais para serem utilizados nos próximos anos, no qual utilizamos R\$238,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008.

Contas a pagar por aquisição de imóveis. Representam basicamente as dívidas contraídas com aquisições de terrenos, objetivando lançamento de novos empreendimentos no futuro. Essas contas totalizaram R\$422,9 milhões em 31 de dezembro de 2008, incluindo as contas a pagar por aquisição de imóveis de longo prazo, no montante total de R\$126,7 milhões, representando 5,6% do total do passivo e patrimônio líquido naquela data (8,8% em 31 de dezembro de 2007), um aumento de R\$2,9 milhões em comparação com 31 de dezembro de 2007.

Patrimônio Líquido. O nosso patrimônio líquido totalizou R\$2,1 bilhões em 31 de dezembro de 2008, representando 28,1% do nosso passivo total naquela data (39,5% em 31 de dezembro de 2007), um crescimento de R\$232,0 milhões em relação a R\$1,9 bilhão em 31 de dezembro de 2007. Tal crescimento decorreu basicamente lucro do exercício registrado no período.

Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 comparado ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006

Receita Operacional Bruta. A nossa receita operacional bruta aumentou 53,9%, passando de R\$1,2 bilhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$1,8 bilhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007.

A nossa receita operacional bruta é composta da seguinte forma:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de	
	2007	2006
	(Em milhares de R\$)	
Incorporação Imobiliária Residencial	1.703.723	1.071.968
Incorporação e Venda de Lajes Corporativas	27.444	10.540
Locação de Lajes Corporativas	698	23.496
Locação de <i>Shopping Centers</i>	-	28.927
Prestação de Serviços – Outros	48.416	21.837
Total da Receita Bruta Operacional.....	1.780.281	1.156.768

Incorporação Imobiliária Residencial. A nossa receita proveniente de incorporações imobiliárias residenciais aumentou 58,9%, passando de R\$1,1 bilhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$1,7 bilhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, refletindo a construção e entrega de unidades lançadas e vendidas nos períodos anteriores.

Incorporação e Venda de Lajes Corporativas. Nossa receita proveniente de incorporação e venda de lajes corporativas aumentou 160,4%, passando de R\$10,5 milhões do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$27,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007. Tal aumento ocorreu, sobretudo pela compra de parcela de um terreno em 2007 para construção de lajes corporativas originalmente projetadas para serem vendidas na categoria de venda a preço de custo, com margens pequenas na venda e lucros resultantes de taxas de administração a serem registradas durante o período de construção. No entanto, este empreendimento comercial foi totalmente vendido durante o primeiro mês de lançamento. Como compramos o terreno em regime de caixa, registramos receitas no montante de R\$26,7 milhões, de acordo com a proporção da participação do terreno no custo total do projeto. Em 2006, reconhecemos apenas a porcentagem decorrente da evolução financeira da obra Faria Lima Square no montante de R\$3,0 milhões e receitas advindas da revenda do terreno Jacu-Pêssego no montante de R\$6,7 milhões.

Locação de Lajes Corporativas e Shopping Centers. Devido à nossa Cisão Parcial em abril de 2007, transferimos parte de nossos ativos e obrigações para a CCP, incluindo os aluguéis das lajes corporativas e dos shopping centers, conforme nossas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2006. Como resultado, as mudanças em nossas posições financeiras no período compreendido entre a data base e a data da Cisão Parcial foram proporcionalmente reconhecidas pela CCP. Assim, a receita relacionada à Cisão Parcial dos ativos foi contabilizada em nossas demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2006. No entanto, no final do primeiro semestre de 2007, todas essas receitas, incluindo as receitas do primeiro trimestre, foram contabilizadas pela CCP, e as receitas provenientes de aluguéis de lajes corporativas e shopping centers e provisões de serviços administrativos relacionados a tais empreendimentos não são mais contabilizados. Dessa forma, não há receita relevante nesse segmento no período encerrado em 31 de dezembro de 2007.

Prestação de Serviços. A receita de prestação de serviços aumentou 121,7%, passando de R\$21,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, que representava 1,9% da nossa receita anual bruta, para R\$48,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, representando 2,7% da nossa receita anual bruta, principalmente em função do forte crescimento das receitas advindas de serviços prestados pelas subsidiárias Seller (comissões e vendas) e Cyrela Construtora (taxas de administração), resultantes do crescimento das nossas operações.

Deduções da Receita Bruta. Os impostos representaram aproximadamente 4,1% das receitas operacionais brutas em 31 de dezembro de 2007 e 3,5% em 31 de dezembro de 2006, alcançando R\$40,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 e R\$73,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007.

Receita Operacional Líquida. A nossa receita operacional líquida aumentou 52,9%, passando de R\$1,1 bilhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$1,7 bilhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, em função das razões discutidas acima.

Custo de Vendas e Serviços. O nosso custo de vendas e serviços aumentou 55,6%, passando de R\$645,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$1,0 bilhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, principalmente em função do crescimento do custo de incorporação imobiliária residencial, que representou 96,0% do custo total.

Incorporação Imobiliária Residencial. O valor do custo das nossas incorporações imobiliárias residenciais aumentou 55,1%, passando de R\$621,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$963,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007. A margem bruta de incorporação residencial foi de 41,1% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 e 42,0% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006.

Incorporação e Venda de Lajes Corporativas. Nossos custos de incorporação e venda de lajes corporativas aumentaram 187,5%, passando de R\$7,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$20,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, em função das vendas de unidades no empreendimento Ataulfo Corporate as quais foram contabilizadas na categoria de vendas a preço de custo. O custo reconhecido foi o valor pago por frações de terrenos no montante de R\$20,7 milhões, ainda em 2007. No ano de 2006, o custo inclui o reconhecimento de porcentagem da evolução financeira nosso projeto Faria Lima Square, o qual, em conjunto com os custos de venda associados à nossa parcela de terreno Jacu Pêssego, resultou no montante de R\$7,4 milhões.

Locação de Lajes Corporativas e Shopping Centers. Conforme mencionado anteriormente, nossos custos de locação de lajes corporativas e *shopping centers* foram totalmente transferidos para a CCP como resultado da nossa Cisão Parcial ocorrida em abril de 2007.

Prestação de Serviços. O custo dos serviços prestados aumentou 59,8%, passando de R\$12,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$19,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, em função do aumento da construção de empreendimentos residenciais e de lajes corporativas.

Lucro Bruto. O nosso lucro bruto aumentou 49,1%, passando de R\$471,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$703,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007. Como percentual da receita líquida, o lucro bruto reduziu 1,0%, passando de 42,2% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para 41,2% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007. O decréscimo na margem bruta decorre principalmente de mudanças do nosso mix de produtos com a entrada nos segmentos econômico e super-econômico.

Despesas Operacionais. As nossas despesas operacionais, excluindo o resultado financeiro e as outras receitas (despesas) operacionais líquidas, aumentaram 61,9%, passando de R\$206,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$333,4 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007. Como percentual da receita líquida, as despesas operacionais aumentaram 1,1%, passando de 18,4% no período encerrado em 31 de dezembro de 2006 para 19,5% no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007.

Despesas com Vendas. As despesas com vendas aumentaram 54,4%, passando de R\$131,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$202,6 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007. As despesas comerciais referem-se, basicamente, às vendas contratadas durante os anos de 2007 e 2006. Tais despesas representaram 4,6% e 6,9% das vendas contratadas os anos de 2007 e 2006. O decréscimo de 2,3% refere-se à maior velocidade de vendas verificada em 2007.

Despesas Gerais e Administrativas. As despesas gerais e administrativas aumentaram 75,0% passando de R\$74,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$130,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, em função, sobretudo, dos seguintes fatores: (1) crescimento de R\$36,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 em comparação a 31 de dezembro de 2006 de salários e encargos sociais decorrentes dos seguintes fatores: (i) criação da estrutura de pessoal focada no nosso crescimento geográfico; (ii) criação de estrutura de pessoal focada no segmento econômico; (iii) criação de estrutura de pessoal focada no segmento de loteamentos também com abrangência nacional; e (iv) absorção do quadro de pessoal operacional da RJZ Engenharia, face a incorporação realizada em maio de 2006, e cujos efeitos poderão ser diluídos com o decorrer do tempo; e (2) aumento de R\$13,9 milhões nas despesas com serviços terceirizado, sobretudo devido ao aumento da utilização de consultores financeiros, sistemas de serviços de consultoria (SAP) e despesas de consultoria (legal e de gestão).

Receitas de Participação em Subsidiárias. Em abril de 2007 nossa subsidiária Agra Empreendimentos completou com sucesso a sua oferta pública inicial de Ações. Por esta razão, a participação acionária de seus acionistas foi valorizada em aproximadamente R\$726,0 milhões, com a conseqüente diluição de sua participação no capital social de 42,1% para 20,3% após o encerramento da oferta. Apesar da oferta ter resultado na diluição proporcional de nossa participação no capital social, ela também gerou uma receita de R\$102,7 milhões sem gerar efeito caixa, a qual nós contabilizamos integralmente no segundo trimestre de 2007.

Resultado Financeiro. O nosso resultado financeiro diminuiu 48,3%, passando de R\$48,8 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$25,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, principalmente em função do aumento das nossas despesas financeiras no montante de R\$49,8 milhões devido ao pagamento de juros das nossas debêntures emitidas o segundo trimestre de 2007 no montante de R\$499,5 milhões. Adicionalmente, incorremos em despesas bancárias no valor de R\$8,6 milhões devido ao aumento da alíquota da CPMF.

Despesas não recorrentes. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006, incorremos em despesas no montante de R\$20,8 milhões com a oferta pública de Ações, totalmente reconhecidas no resultado desses mesmos anos, conforme apresentadas na demonstração do resultado dentro de Despesas e Receitas Operacionais Líquidas. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, não incorremos com tais despesas.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas. As nossas outras receitas (despesas) operacionais líquidas não apresentaram alterações relevantes no exercício.

Imposto de renda e contribuição social. O valor total de imposto de renda e de contribuição social diminuiu 4,0%, passando de R\$58,0 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$55,7 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, principalmente pela diminuição de imposto de renda e contribuição social diferidos no período resultantes do crescimento das próprias operações e da maior base tributável sobre as receitas financeiras, principalmente nas empresas com tributação baseada na sistemática de lucro presumido, que seguem critérios específicos da legislação vigente.

Lucro líquido. O nosso lucro líquido aumentou 74,2%, passando de R\$242,3 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$422,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, pelas razões descritas acima.

Principais Alterações nas Contas Patrimoniais – 31 de dezembro de 2007 comparado com 31 de dezembro de 2006

Foram reclassificadas no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2006 as aplicações financeiras e imóveis a comercializar do ativo circulante para o ativo não circulante, assim como os saldos da conta de resultado de vendas de imóveis a apropriar do passivo não circulante para a conta de contas a receber no ativo circulante, conseqüentemente as demonstrações das origens e aplicações de recursos e fluxo de caixa foram readequadas. Para maiores informações, ver nota 2(t) das Demonstrações contábeis Consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2007 e 31 de dezembro de 2006, e respectivos pareceres dos auditores independentes, na página 520 deste Prospecto.

Ativo

Disponibilidades e Aplicações Financeiras. As nossas disponibilidades e aplicações financeiras totalizaram R\$682,8 milhões em 31 de dezembro de 2007, incluindo aplicações financeiras de longo prazo no montante de R\$474,0 milhões, representando 14,5% dos nossos ativos totais naquela data, um aumento de R\$124,6 milhões em relação a 31 de dezembro de 2006. A principal razão desse crescimento decorre basicamente da aplicação de recursos obtidos em abril de 2007 quando da emissão da 1ª série de debêntures cuja totalidade dos recursos ainda não foram consumidos integralmente nas operações.

Contas a Receber. As nossas contas a receber de clientes totalizaram R\$1.466,6 milhões em 31 de dezembro de 2007, incluindo as contas a receber de longo prazo, no montante total de R\$678,1 milhões, representando 31,0% dos nossos ativos totais naquela data (28,0% em 31 de dezembro de 2006), um aumento de R\$618,1 milhões em relação a 31 de dezembro de 2006. A principal razão desse aumento foi o crescimento do volume de vendas contratadas que saiu de R\$1.915,1 milhões em 2006 alcançando R\$4.391,8 milhões em 2007 e que são financiados diretamente por nós em prazos que variam entre 60 a 120 meses. Além disso, devido à forte concorrência houve extensão dos prazos de financiamentos à clientes, nos principais lançamentos do ano, gerando maior volume de contas a receber quando comparados com o ano anterior. Não constituímos provisão para eventuais inadimplências em função das garantias reais que recebemos e do histórico de pagamento de nossos clientes.

Estoques. Os nossos estoques totalizaram R\$1.600,3 milhões em 31 de dezembro de 2007, incluindo os estoques de longo prazo no montante de R\$570,4 milhões, totalizando 33,9% dos nossos ativos totais naquela data (32,3% em 31 de dezembro de 2006), um aumento de R\$624,1 milhões em comparação com R\$976,2 milhões em 31 de dezembro de 2006. O crescimento dos nossos estoques decorre de dois fatores principais: (i) maior volume de construção de obras em 2007 quando comparadas com 2006; e (ii) crescimento da aquisição de terrenos em espécie devido à forte concorrência, principalmente em São Paulo e Rio de Janeiro, uma vez que, os principais competidores estão fortemente capitalizados.

Imobilizado. O nosso imobilizado líquido totalizou R\$10,5 milhões em 31 de dezembro de 2007, representando 0,2% do nosso ativo total naquela data (4,8% em 31 de dezembro de 2006), uma redução de R\$133,3 milhões em comparação com R\$143,8 milhões em 31 de dezembro de 2006. Substancialmente, a redução do nosso ativo imobilizado decorre da cisão parcial ocorrida no primeiro trimestre de 2007, quando determinados empreendimentos comerciais do segmento de lajes corporativas e shopping Center, cujo ativos não estavam relacionados com as atividades de incorporação imobiliária residencial, foram transferidos à CCP no montante de R\$133,2 milhões e não mais estão presentes em nossas demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2007. Nos demais itens componentes destes ativos não houve variações significativas.

Passivo

Empréstimos e Financiamentos. Nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R\$818,8 milhões em 31 de dezembro de 2007, incluindo os empréstimos e financiamentos de longo prazo, no montante total de R\$728,5 milhões, representando 17,3% do total do nosso passivo e patrimônio líquido naquela data (4,1% em 31 de dezembro de 2006), um aumento de R\$694,1 milhões em comparação com R\$124,7 milhões em 31 de dezembro de 2006. Este acréscimo decorre basicamente da emissão da 1ª série de debêntures, em maio de 2007, no montante de R\$500,0 milhões, somando-se a obtenção, basicamente no Sistema Financeiro de Habitação, de novos recursos no montante de R\$182,9 milhões para as construções que iniciaram neste ano em função do crescimento significativo de nossas operações no ano de 2006.

Contas a pagar por aquisição de imóveis. Representam basicamente as dívidas contraídas com aquisições de terrenos, objetivando lançamento de novos empreendimentos no futuro. Essas contas totalizaram R\$1.000,7 milhões em 31 de dezembro de 2007, incluindo as contas a pagar por aquisição de imóveis de longo prazo, no montante total de R\$595,7 milhões, representando 21,2% do total do passivo e patrimônio líquido naquela data (11,6% em 31 de dezembro de 2006), um aumento de R\$650,2 milhões em comparação com 31 de dezembro de 2006. Este crescimento está em linha com o crescimento operacional da companhia que além de forte aquisição de terrenos em seu mercado primário, São Paulo e Rio de Janeiro, iniciou forte processo de expansão adquirindo significativos lotes de terrenos em novas cidades, as quais não participavam ainda no final do ano de 2006.

Patrimônio Líquido. O nosso patrimônio líquido totalizou R\$2.070,7 milhões em 31 de dezembro de 2007, representando 43,8% do nosso passivo total naquela data (64,4% em 31 de dezembro de 2006), um crescimento de R\$122,2 milhões em relação a R\$1.948,5 milhões em 31 de dezembro de 2006. Tal crescimento decorreu basicamente lucro do exercício registrado no período, reduzido da parcela do patrimônio, no montante de R\$228,2 milhões, cindida quando constituição da CCP e de dividendos distribuídos durante o exercício, no montante de R\$60,0 milhões.

Liquidez e Recursos de Capital

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 nossa. Conseguimos financiar nossas atividades predominantemente com o produto da venda dos nossos imóveis. Isso foi possível graças aos nossos níveis de lucratividade e porque, de modo geral, utilizamos algumas estratégias para reduzir o montante de fluxo de caixa exigido para cada empreendimento, tais como: (i) parcerias com outros incorporadores; e (ii) financiamento da totalidade ou de parte do preço de compra de terrenos, mediante outorga, ao vendedor do terreno, de certo número de unidades a serem construídas no terreno ou de um percentual do produto da venda das unidades no empreendimento. Quando necessário, contratamos empréstimos para capital de giro que podem ser garantidos pelos recebíveis de nossos clientes.

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

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

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. Em setembro de 2009, o Conselho de Administração aprovou a nossa 3ª emissão debêntures simples, não conversíveis em Ações, no valor limite total de R\$350 milhões. No exercício de 2008, efetuamos a segunda emissão de debêntures no montante de R\$499,5 milhões. No exercício encerrado em 2007, além do fluxo de nossas operações contamos com recursos obtidos com emissão de debêntures no montante de R\$500,0 milhões e com o recebimento da dívida da nossa antiga controlada CCP no montante de R\$237,0 milhões. No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 passamos a contar também com os recursos obtidos com a oferta pública de Ações de 2006, gerando fluxo de caixa positivo neste período. No exercício encerrados em 2005, nosso fluxo operacional também foi positivo.

Temos como política financiar a longo prazo as nossas vendas, sendo que à medida que os lançamentos ocorrem, o saldo da nossa carteira a receber cresce significativamente. No segmento residencial, aproximadamente 17,0% do preço da unidade é pago antes da construção, 42,0% durante a construção e 41,0% após a construção, geralmente ao longo de um prazo de cinco anos.

Segue abaixo a evolução das nossas contas a receber de incorporação e venda de imóveis em 30 de junho de 2009 e em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006:

	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2009	2008	2007 Ajustado ^(*)	2006 ^(**)
Empreendimentos efetivados e saldos reconhecidos nas demonstrações contábeis				
Circulante	1.904.174	1.710.372	845.777	541.566
Longo Prazo	1.332.702	946.966	743.478	298.967
Saldo	3.236.876	2.657.338	1.589.255	840.533
Recebíveis de empreendimentos efetivados e ainda não reconhecidos nas demonstrações contábeis				
Circulante	579.064	484.514	329.669	78.229
Longo Prazo	3.647.758	4.539.102	3.698.673	1.444.164
Saldo	4.226.822	5.023.616	4.028.342	1.522.393
Total	7.463.698	7.680.954	5.617.597	2.362.926

(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

(**) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

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, à taxa de juros de 12,0% ao ano mais IGP-M, em todos os mercados em que participamos.

Os saldos das nossas contas a receber, em 30 de junho de 2009, e em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006, têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2009	2008	2007 Ajustado ^(*)	2006 ^(**)
		(Em milhares de R\$)		
2007	-	-	-	653.572
2008	-	-	1.175.446	440.225
2009	1.577.617	2.194.886	1.170.916	453.804
2010	1.674.930	1.112.197	926.867	225.741
2011	778.816	1.197.603	470.596	160.496
2012	491.943	594.188	361.291	130.312
2013	396.988	543.934	326.900	107.782
2014	358.169	480.146	276.380	78.323
2015	331.624	432.022	239.562	112.671
2016	303.358	381.504	197.495	-
Após 2016	1.550.253	744.474	472.144	-
Total	7.463.698	7.680.954	5.617.597	2.362.926

(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

(**) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

Em 30 de junho de 2009, o índice de inadimplência dos nossos clientes alcançou 2,0% da nossa carteira, 1,6% em 2008, 1,7% em 2007 e 2,0% em 2006. Tais índices são diluídos à medida que retomamos os imóveis dos clientes inadimplentes e os comercializamos com terceiros, eliminando nossas perdas eventuais. Adotamos a política de não constituir provisão para perdas na realização das nossas contas a receber decorrentes da comercialização de incorporação imobiliária pois, além do nosso baixo índice de inadimplência, temos a garantia real do imóvel financiado.

À medida que os 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. Também adotamos política de manutenção de reservas de valor, aplicadas no mercado, para eventuais necessidades não previstas. Quanto às aplicações financeiras que eram realizadas no exterior, parte substancial das nossas aplicações eram feitas pela subsidiária integral Brazil Realty S.A. Serviços e Investimentos Ltd. é realizada em moeda estrangeira de forma a gerenciar o risco de câmbio.

Investimentos

Em 2008 e no semestre encerrado em 30 de junho de 2009, investimos R\$3,6 milhões e R\$3,0 milhões, respectivamente, em tecnologia da informação, principalmente, na aquisição de licenças e no desenvolvimento e implementação do programa SAP.

Adicionalmente, nossos investimentos em tecnologia da informação até 30 de junho de 2009 e 31 de dezembro de 2008 totalizaram R\$1,7 milhões e R\$3,6 milhões, respectivamente.

Endividamento e Capacidade de Pagamento de Compromissos Financeiros

Na medida necessária, tomamos alguns empréstimos, preferencialmente através do SFH, que oferece taxas de juros mais baixas em relação ao mercado privado, opções de pagamento antecipado e a possibilidade de transferência da nossa dívida para os nossos clientes. Veja seção “Nossas Atividades – Financiamento a Clientes”, na página 171 deste Prospecto. Sempre buscamos manter em um nível reduzido a nossa exposição a riscos das taxas de juros e de câmbio.

Em 30 de junho de 2009, o nosso saldo de empréstimos e financiamentos era de R\$2,3 bilhões, um aumento de 12,0% em comparação a R\$2,1 bilhões em 31 de dezembro de 2008, decorrente do acréscimo de 29,8% nos financiamentos à construção pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Em 31 de dezembro de 2008, o nosso saldo de empréstimos e financiamentos era de R\$2,1 bilhões, um acréscimo de 153,1% em comparação a R\$817,0 milhões em 31 de dezembro de 2007, decorrente basicamente da obtenção de recursos realizada em fevereiro de 2008, através da segunda emissão de debêntures no montante de R\$499,5 milhões, somando-se a captação de R\$529,0 milhões no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) utilizados para financiamento dos empreendimentos. Em 31 de dezembro de 2007, o saldo de empréstimos e financiamentos era de R\$817,0 milhões, um aumento de 555% em comparação com R\$124,7 milhões em 31 de dezembro de 2006 em função da obtenção de recursos realizada em maio de 2007, através da primeira emissão de debêntures no montante de R\$500,0 milhões, somando-se a captação de R\$107,5 milhões no Sistema Financeiro de Habitação (S.F.H.).

O nosso endividamento é composto da seguinte forma em 30 de junho de 2009 e em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006:

	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2009	2008	2007 Ajustado ^(*)	2006 ^(**)
			(Em milhares de R\$)	
Empréstimos – moeda estrangeira	39.032	46.740	14.170	17.104
Financiamentos – moeda nacional	948.638	730.703	201.739	94.225
Empréstimos – moeda nacional	300.995	237.499	88.097	12.752
Debêntures	986.639	996.408	498.161	–
Juros a pagar	40.467	56.401	14.793	648
Total.....	2.315.771	2.067.751	816.960	124.729

(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

(**) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

A tabela abaixo apresenta o cronograma para pagamento da nossa dívida no valor total de R\$2,3 bilhões, conforme apurado em 30 de junho de 2009:

Ano	Valor Total
	(Em milhares de R\$)
2009	299.800
2010	437.868
2011	326.720
2012	342.676
2013	246.644
2014	174.122
2018	487.941
Endividamento Total.....	2.315.771

Precisamos de maior volume de recursos para crescer. Nesse sentido, decidimos aumentar nosso endividamento através da terceira emissão de debêntures, descrita na página 128 deste Prospecto. Também consideramos o financiamento de parte das nossas atividades por meio da securitização de nossos recebíveis. Em 14 de setembro de 2004, constituímos uma sociedade destinada à emissão de valores mobiliários lastreados em recebíveis, tais como os certificados de recebíveis imobiliários, e à compra dos nossos recebíveis com os recursos obtidos com a referida oferta de valores mobiliários.

Acreditamos que o nosso fluxo de caixa operacional, os recursos advindos de nosso programa de debêntures e os recursos da presente oferta ajudarão a atender às nossas necessidades de liquidez futura em 2009.

A tabela abaixo fornece mais informações sobre o nosso endividamento em 30 de junho de 2009:

	Credor	Saldo Devedor (Em mil R\$)	Taxa de juros	Vencimento
Debêntures.....	Debenturistas ^(*)	986.639	100% CDI + spread 0,48% (1ª emissão) e 100% CDI + spread 0,65% (2ª emissão) Variação entre 8,9% e	Entre 2012 a 2018 Entre julho de 2009 e dezembro de 2018
Financiamento Imobiliário..	S.F.H.	948.638	12% a.a.+TR	
Empréstimo em moeda estrangeira	Banco do Brasil S/A – Empréstimo em US\$	39.032	Libor + 3,5%a.a	2011
Empréstimos moeda nacional	Diversos	300.995	Variação entre 10,5% a 12%a.a +TR	Entre julho de 2009 e dezembro de 2018
Juros.....	–	40.467	–	
Total.....		2.315.771	–	–

(*) Banco Bradesco S/A – Mandatário/Escriturador.

Acreditamos que temos e teremos os recursos necessários para pagamento de nossos compromissos financeiros pelo financiamento nossas atividades (i) com o produto da venda dos nossos imóveis e (ii) por meio de acesso ao mercado financeiro e de capitais para obtenção de novos recursos.

Os recursos atualmente existentes e a nossa geração de caixa operacional, considerados isoladamente, não são suficientes para atender todas as nossas necessidades de liquidez, bem como aos nossos compromissos financeiros já contratados. Nossa capacidade de pagamento é assegurada pela combinação de geração de caixa e de nossa significativa carteira de recebíveis, que permite a utilização de diversos instrumentos para obtenção de recursos, na medida em que podemos mantê-la até seu vencimento, ou utilizá-la para securitização de recebíveis, ou como garantia de empréstimos, dependendo da necessidade de obtenção de novos recursos.

Pretendemos obter financiamentos junto ao SFH, que oferece taxas de juros atrativas quando comparadas com as taxas regulares de empréstimos bancários. O SFH financia até 80% dos custos de construção de nossos empreendimentos e, posteriormente, quando da venda do imóvel, podemos reduzir nossos compromissos financeiros através de repasse do saldo da dívida do financiamento para os clientes compradores dos imóveis.

Além, disso, os recursos obtidos da Oferta irão incrementar nosso capital de giro de forma a contribuir positivamente na capacidade de pagamento de nossos compromissos financeiros e auxiliar na administração de nosso endividamento de curto prazo.

Contratos de Financiamento

Os empréstimos em moeda nacional estão sujeitos a juros que variam entre 10,5% a 12,0% ao ano, acrescidos da variação da Taxa Referencial – TR, sendo o vencimento entre julho de 2009 e dezembro de 2018. Para estes financiamentos, foram oferecidos avais do acionista Elie Horn, hipoteca e caução de contas a receber. Em 30 de junho de 2009, o saldo em aberto era de R\$301,0 milhões.

Empréstimos em Moeda Estrangeira

Em outubro de 2008, celebramos, por meio da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, um contrato de financiamento com o Banco do Brasil S.A., New York Branch, no montante de US\$20,0 milhões, sujeito a variação da taxa Libor e juros de 3,5% a.a, acrescido de variação cambial e com vencimento para setembro de 2011, tendo como garantia o aval do acionista Elie Horn.

Debêntures

Em 8 de maio de 2007, com a publicação do Anúncio de Encerramento, concluímos a primeira emissão pública de debêntures, no total de R\$500,0 milhões, que foi realizada no âmbito de nosso Primeiro Programa de Valores Mobiliários. A quantia total compreendida neste programa de debêntures é de R\$1,0 bilhão. O programa compreende a emissão de debêntures simples, não conversíveis, nominativas e escriturais, quirografárias. As debêntures da primeira emissão possuem prazo de vencimento de sete anos, contados da data de sua emissão, com amortização anual em três parcelas iguais e sucessivas, a partir de 1º de abril de 2012 até 1º de abril de 2014. As debêntures não estão sujeitas a amortização antecipada, a nosso critério, mas nós possuímos o direito de adquirir livremente, a qualquer tempo, quaisquer debêntures em circulação no mercado de valores mobiliários, de acordo com a legislação aplicável. As debêntures possuem taxas de juros correspondentes a 100% do acúmulo da variação das taxas médias diárias dos depósitos financeiros de um dia “over extra grupo” calculadas e divulgadas diariamente pela CBLC ou pela CETIP, acrescida de um *spread* de 0,48% ao ano, incidente sobre o valor nominal unitário ainda não amortizado, pagos semestralmente, sendo que a primeira parcela foi paga em 1º de outubro de 2007. A classificação da primeira emissão pela Standard & Poor’s foi “brAA-”.

Em 08 de fevereiro de 2008, com a publicação do Anúncio de Encerramento, concluímos a nossa 2ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries, nominativas, escriturais, da espécie quirografária, no âmbito do Primeiro Programa de Valores Mobiliários de nossa emissão, sendo 24.975 debêntures da 1ª série e 24.975 debêntures da 2ª série. As debêntures apresentam valor nominal de R\$10 mil e prazo de 10 anos a contar da data de emissão (5 de janeiro de 2008), com vencimento final em 05 de janeiro de 2018. As debêntures possuem taxas de juros correspondentes a 100% do acúmulo da variação das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de um dia “over extra grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um *spread* de 0,65% ao ano, incidente sobre o valor nominal unitário ainda não amortizado, pagos semestralmente, sendo que o primeiro pagamento era devido em 5 de julho de 2008. A classificação da segunda emissão pela Standard & Poor’s foi “brAA-”.

Em 2 de setembro de 2009, o Conselho de Administração aprovou a nossa 3ª emissão debêntures simples, não conversíveis em ações, no valor limite total de R\$350 milhões, as quais foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, destinadas exclusivamente a investidores qualificados conforme definido na Instrução CVM 476. A data da liquidação dessas debêntures ocorreu em 18 de setembro de 2009 e o Banco Bradesco S.A. subscreveu a totalidade da emissão.

Financiamento Imobiliário

Em alguns empreendimentos tomamos financiamentos, diretamente ou por meio de uma subsidiária, junto ao SFH, a taxas entre 8,9% e 12,0% ao ano, acrescidos da TR, sendo o vencimento entre julho de 2009 e dezembro de 2018. Esses financiamentos são garantidos por hipoteca, recebíveis decorrentes das vendas das unidades dos empreendimentos imobiliários e por aval do nosso acionista Elie Horn. Em 30 de junho de 2009, tínhamos 75 contratos vigentes, com saldo em aberto de R\$948,6 milhões.

Para informações mais detalhadas acerca dos principais contratos financeiros e demais contratos relevantes dos quais somos parte, vide “Nossas Atividades – Contratos Relevantes” na página 186 deste Prospecto.

Outras Obrigações Contratuais

Nossas outras obrigações contratuais não passíveis de cancelamento, além do endividamento discutido anteriormente, em 30 de junho de 2009, estão assim resumidas:

	<u>Total</u>	<u>Menos de 1 Ano</u>	<u>1-3 Anos</u>	<u>3-5 Anos</u>	<u>Mais de 5 Anos</u>
	(Em milhares de R\$)				
Aquisição de terrenos – curto prazo.....	245.363	245.363	–	–	–
Aquisição de terrenos – longo prazo.....	125.092	–	122.693	2.163	236
Total.....	370.455	245.363	122.693	2.163	236

Tais valores referem-se a contratos de aquisição de terrenos em permuta e contratos de aquisição de terrenos financiados. Não há outras obrigações contratuais não passíveis de cancelamento.

Operações não Registradas nas Demonstrações contábeis

Não temos quaisquer ajustes não registrados nas nossas demonstrações contábeis para financiar nossas operações. Não possuímos subsidiárias, nas quais detemos participação majoritária, que não estejam incluídas nas nossas demonstrações contábeis consolidadas, nem possuímos quaisquer participações em, ou relacionamentos com, quaisquer SPEs que não estejam refletidos nas nossas demonstrações contábeis consolidadas.

Avaliação Quantitativa e Qualitativa dos Riscos do Mercado

O risco inerente aos nossos instrumentos de sensibilidade e posicionamentos de risco de mercado é o risco de perda potencial proveniente de mudanças adversas na taxa de câmbio do real com relação ao dólar norte-americano.

Risco de Taxa de Juros

Nossas receitas são influenciadas por variações nas taxas de juros, uma vez que essas variações têm impacto sobre as despesas de juros incorridas com instrumentos de dívida remuneradas a taxas de juros variáveis, contratos de compra e venda indexados a taxas de juros variáveis e sobre as receitas de juros geradas dos nossos saldos de caixa e investimento.

Em 30 de junho de 2009, possuíamos R\$2,3 bilhões em dívidas, das quais 42,6% eram indexadas a taxas flutuantes de juros, e possuíamos investimentos financeiros remunerados às mesmas taxas no montante de R\$986,6 milhões. Caso a taxa de juros em 30 de junho de 2010 seja 10% maior que aquela no período compreendido entre 31 de junho de 2008 e 30 de junho de 2009 e, nossos resultados financeiros serão incrementados em aproximadamente R\$8 mil. Por outro lado, caso a taxa de juros em 30 de junho de 2010 seja 10% menor que em 30 de junho de 2009, nossos resultados financeiros decrescerão aproximadamente R\$8 mil. Esses valores são determinados pelo impacto de taxas hipotéticas de juros sobre a nossa dívida indexada a taxas de juros variáveis, contratos de venda a taxas variáveis e o saldo de caixa em 30 de junho de 2009.

Risco Cambial

Apenas uma pequena parcela das nossas dívidas no montante de R\$39,0 milhões e nenhum dos nossos custos relevantes são denominados em dólares. Entendemos que os riscos relacionados à variação cambial de ativos e passivos não são relevantes para a Companhia, de forma a justificar a ausência de política específica para gerenciamento destes riscos. Adicionalmente, não celebramos contratos de derivativos para administrar o risco cambial.

VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

Introdução

De acordo com os dados compilados pelo IBGE, o setor de construção civil representou em 2008 5,1% do PIB e 18,2% da participação do setor industrial para o PIB. Em 2007, a participação da construção civil no setor industrial foi de 17,1% de acordo com as Contas Nacionais do IBGE. O total de investimentos no setor imobiliário brasileiro não tem sido suficiente para atender à carência de moradia da população. De acordo com estudo realizado pela Fundação João Pinheiro, em 2005 o déficit de unidades habitacionais no Brasil era de 7,2 milhões de unidades. Em 2007 o SECOVI constatou que o déficit atualmente beira a casa dos 8 milhões de unidades. Em pesquisa divulgada em 2009, o IBGE registra um déficit habitacional brasileiro de 7,2 milhões de residências em 2007. Nos últimos anos o Brasil retomou o nível da atividade imobiliária em virtude das ações positivas do Governo Federal que influenciaram diretamente o setor e da crescente disponibilidade de crédito decorrente da redução da taxa básica de juros. A escassez é crítica, principalmente nos setores habitacionais destinados às classes de média e baixa rendas.

Fatores Demográficos e Sócio-Culturais

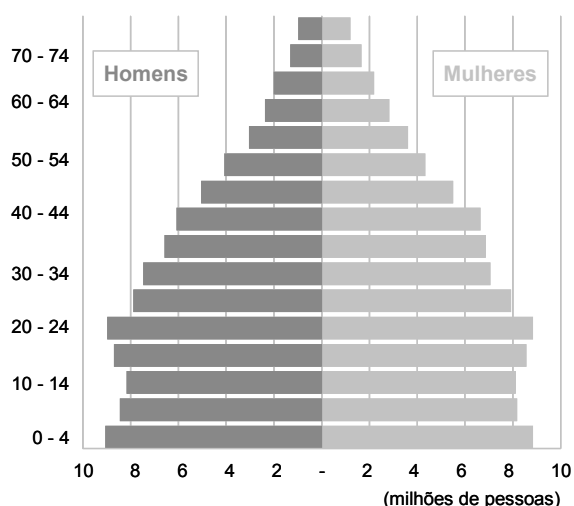
O crescimento da população brasileira, a elevada porcentagem de jovens (em relação ao total da população), a tendência de envelhecimento da população, o declínio do número de habitantes por domicílio e a preferência sócio-cultural pela casa própria são elementos combinados que suportam um elevado potencial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

De acordo com o IBGE, de 1991 até 2000, a população do Brasil cresceu de 146,8 milhões para 169,8 milhões de habitantes, representando uma taxa de crescimento anual composta (“Taxa de Crescimento”) de 1,6%. Historicamente, contudo, a Taxa de Crescimento da população brasileira tem diminuído. De 1970 até 1980, a Taxa de Crescimento da população brasileira foi de 2,4% e, a partir de 1980 até 1991, a Taxa de Crescimento da população brasileira diminuiu para 1,9%, de acordo com informações da Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílios – PNAD, do IBGE. Apesar da tendência de diminuição, as Taxas de Crescimento da população brasileira são ainda substancialmente superiores às Taxas de Crescimento da população dos principais países ocidentais europeus (Alemanha, Reino Unido, Itália, França e Espanha), que foram em média de 0,8% de 1990 até 2000 e da população dos Estados Unidos da América que foi de 1,3% a partir de 1990 até 2000, de acordo com informações da Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílios – PNAD, do IBGE.

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

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

Pirâmide Etária do Brasil - 2005



Fonte: IBGE (PNAD 2005).

Outro indicador positivo é a diminuição no número de habitantes por domicílios. De 1991 até 2000, o número de domicílios aumentou 12,4 milhões, representando uma Taxa de Crescimento de 3,6%, comparado a um crescimento populacional de 1,6% no período. Quando justapostos, os indicadores refletem uma redução no número médio de habitantes por domicílio. Em 1970, o número médio de habitantes por domicílio era de 5,28. Em 2000, esse número caiu para 3,79. A redução 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 7,5% para 10,2% do número total de domicílios.

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

Nesse contexto, a combinação de fatores como a demanda reprimida por moradias, a maior disponibilidade de crédito para financiamento imobiliário com o Programa Minha Casa, Minha Vida (para mais informações acerca deste Programa, vide, nesta seção, o item “Descrição do Programa”, na página 138 abaixo) e o nível decrescente da taxa de juros e o aumento da renda da população em geral, contribuiu para impulsionar a procura por imóveis. É importante destacar também que o aumento na oferta de crédito imobiliário a juros mais baixos afetará principalmente as Classes Populares, que ainda não demonstraram seu potencial real de consumo na habitação.

Incorporação Imobiliária no Brasil

O Brasil é um país com dimensões extensas. Entretanto, cada região do Brasil tem suas peculiaridades em razão das diferentes condições econômicas e diferentes características de oferta e demanda de imóveis. É possível identificar no âmbito nacional fatores demográficos, econômicos, financeiros que suportam o crescimento potencial do mercado imobiliário brasileiro. Esses fatores são explicados abaixo, com mais detalhes.

São Paulo e Rio de Janeiro são as maiores e mais densamente povoadas cidades no Brasil. De acordo com informações da Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílios – PNAD, do IBGE, a área total da Grande São Paulo e do Rio de Janeiro é de aproximadamente 284.176,7 Km² e 43.797,4 Km², respectivamente, representando 2,9% e 0,5%, respectivamente, da área total do Brasil. Cada uma dessas cidades tem suas peculiaridades. No Rio de Janeiro, por exemplo, a renda é mais concentrada do que em São Paulo. Além disso, o mercado imobiliário é mais fragmentado em São Paulo em relação ao Rio de Janeiro e a disponibilidade de terrenos no Rio de Janeiro, nos locais onde temos feito incorporações de imóveis, pertencem a um grupo restrito e concentrado de proprietários. Ambas as cidades, porém, podem ser divididas em várias regiões, com características semelhantes quanto ao nível de renda, perfil de clientes, disponibilidades de terrenos e competidores.

Política de Crédito Imobiliário Brasileira

Fatores Econômicos e Financeiros

A difícil situação econômica que o Brasil enfrentou durante a primeira metade da década de noventa, quando os níveis de inflação e as taxas de juros estiveram altas, resultou em uma quase absoluta inexistência de financiamento de imóveis residenciais. Segundo dados do BACEN, o financiamento da construção de imóveis residenciais, através do SFH, passou de uma média de aproximadamente 500 mil unidades por ano, durante a primeira metade dos anos oitenta, para uma média de aproximadamente 120 mil unidades por ano no final dos anos oitenta. Na década de noventa, esta média caiu para 50 mil unidades por ano.

Com o Plano Real, o poder aquisitivo médio da população brasileira aumentou, após a drástica redução da inflação, com um aumento real de salário (principalmente entre os consumidores de média e baixa renda) e queda da taxa de juros. No entanto, as sucessivas crises no mercado internacional acabaram por levar o Governo Federal a promover, no início de 1999, uma mudança na política cambial vigente desde a introdução do Plano Real. Isso acarretou forte desvalorização da moeda brasileira e trouxe novas incertezas quanto à manutenção das baixas taxas de inflação verificadas desde a adoção do Plano Real e quanto à possibilidade de redução das taxas básicas de juros. O ano de 2002 foi marcado pela crise de confiança de investidores no mercado internacional e por incertezas quanto ao desempenho da economia norte-americana, o que impactou significativamente no fluxo de recursos para países emergentes, como o Brasil.

As incertezas geradas ao longo de 2002 em relação à continuidade da política econômica quando da eleição presidencial causaram elevação da taxa de câmbio, ocasionando efeitos negativos à economia como, por exemplo, a elevação abrupta dos índices de inflação. Para combater esse efeito, o novo governo adotou, já no início de 2003, uma política monetária restritiva, elevando as taxas de juros do País e, conseqüentemente, reduzindo o volume de crédito na economia nacional.

No segundo semestre de 2008, as condições da economia global pioraram significativamente em decorrência da desaceleração econômica mundial. O efeito imediato na economia brasileira foi evidenciado pelo declínio da expectativa do crescimento econômico e a depreciação da moeda, a qual desvalorizou 49,0% entre agosto de 2008 e outubro de 2008 (de R\$1,56/US\$ em 4 de agosto de 2008 para R\$2,33/US\$ em 10 de outubro de 2008). A cotação de ativos locais também foi afetada adversamente, o que refletiu na queda do índice Ibovespa, o qual diminuiu 49,0% entre 19 de maio de 2008 e 30 de dezembro de 2008.

Os fundamentos macroeconômicos sólidos, a maior estabilidade econômica e a manutenção das expectativas inflacionárias dentro da meta permitiram ao BACEN reduzir ainda mais as taxas de juros, tendo a taxa da Selic atingindo seu nível mais baixo na história, equivalente a 8,75%, em julho de 2009. Isso permitiu uma ampliação do crédito no País. Assim, com a melhora das variáveis determinantes para os negócios do setor imobiliário nacional, taxas de juros menores e renda maior da população.

Entretanto, a economia brasileira tem demonstrado uma notável resistência à crise financeira desde o início de 2009. Os indicadores macroeconômicos têm melhorado significativamente e, apesar da esperada desaceleração do crescimento do PIB para o ano de 2009, com um decréscimo de 0,34% (versus uma expectativa global de decréscimo do PIB de 1,4% em 2009, de acordo com o relatório do FMI divulgado em julho de 2009), espera-se que a economia cresça em 2010. De acordo com o relatório do BACEN, divulgado em 17 de julho de 2009, o PIB deverá crescer 3,6% em 2010.

A tabela abaixo mostra alguns indicadores da economia nacional nos períodos indicados a seguir:

	Período encerrado em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de						
	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
IGP-M.....	0,7	9,8	7,7	3,84	1,21	12,42	8,71	25,30
INCC.....	5,4	12,0	6,0	5,04	6,84	10,94	14,76	12,44
SELIC.....	8,75	13,75	11,25	13,18	18,00	17,75	16,50	25,00

Fonte: Banco Central, IBGE.

O volume de financiamento destinado aos empreendimentos imobiliários, bem como o interesse por parte dos compradores de imóveis, tem variado com as taxas de juros e as exigibilidades impostas pelo CMN referente à utilização, por parte dos bancos, de recursos de aplicação em caderneta de poupança para fornecer financiamento. A partir de 1997, tanto os bancos privados quanto a CEF, através do SFH, voltaram a desempenhar um papel importante na concessão de financiamento imobiliário, particularmente para as classes de média e baixa renda. Mais recentemente, a CEF introduziu um novo sistema de seleção e análise mais rigorosa de clientes que acarretou na diminuição do volume de financiamento à classe mais baixa da população. Além disso, as incertezas econômicas e políticas fizeram com que os bancos privados restringissem a oferta de crédito em geral, impondo dificuldades à comercialização dos imóveis destinados às classes sociais de menor poder aquisitivo.

Em contrapartida à redução do financiamento bancário, novas modalidades de financiamento surgiram, tais como a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Certificados de Crédito Imobiliário, Letras de Crédito Imobiliário e fundos imobiliários, entre outros.

Expansão do Crédito Imobiliário

Introdução

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

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

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

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

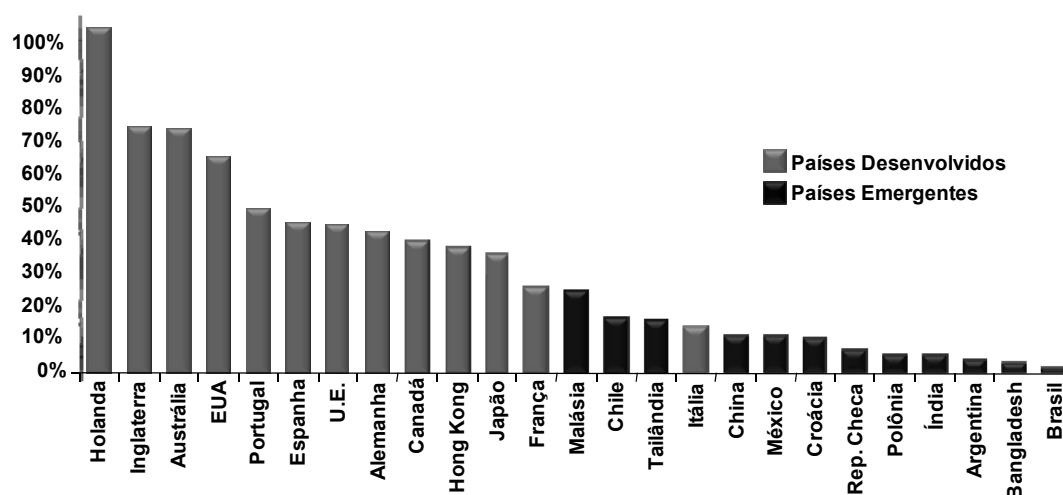
No segmento de imóveis populares para classes média e baixa, a CEF oferece opção de financiamento integral do preço do imóvel.

A tabela abaixo detalha os financiamentos imobiliários para aquisição, construção, material de construção, reforma ou ampliação com recursos do SBPE, entre 2006 e 2008:

Ano	Total
	(em R\$ milhões)
2006.....	9.340,2
2007.....	18.282,7
2008.....	30.032,3
Total.....	57.665,3

Fonte: BACEN.

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



Fonte: Gwinner, B. (2006) e Finance for Growth, (2001) The World Bank.

Programa Minha Casa, Minha Vida

Déficit habitacional

Em abril de 2009, o Governo Federal lançou o Programa Minha Casa, Minha Vida, composto por várias iniciativas destinadas a aumentar a oferta habitacional e o poder de compra das Classes C (de 6 a 15 salários mínimos, de acordo com classificação do IBGE) e E (até 2 salários mínimos, de acordo com classificação do IBGE), com renda de até 10 salários mínimos, cada qual, atualmente, no valor de R\$465,00, e reduzir o déficit habitacional no Brasil, de 7,2 milhões de moradias, de acordo com o IBGE.

O déficit habitacional do País concentra-se por região: a de maior concentração do déficit é a Sudeste, com 36,4%, seguida pela Nordeste, com 34,3%. As regiões Sul, Norte e Centro-Oeste, nesta ordem, completam o déficit nacional, com 12,0%, 10,3% e 7,0%, respectivamente, segundo a Pesquisa Nacional de Amostra de Domicílios – PNAD, do IBGE.

O déficit habitacional também se concentra por renda familiar, conforme se verifica nos gráficos abaixo:

Número de salários mínimos	Percentual do déficit habitacional
Até 3 salários.....	90,90%
3 a 6 salários.....	6,70%
6 a 10 salários.....	2,40

Fonte: www.minhacasaminhavid.gov.br.

Será induzida a utilização de Sistema de Aquecimento Solar-Térmico na produção habitacional, possibilitando a redução do consumo de energia elétrica e da emissão de gás carbônico.

Descrição do programa

O Programa Minha Casa, Minha Vida busca reduzir em 14% o déficit habitacional do País.

Serão, ao total, cerca de R\$34 bilhões em investimentos do Governo Federal, dos quais, dentre outras destinações, R\$16 bilhões visam à aquisição de casas ou apartamentos para o público de renda familiar de até três salários mínimos, nos municípios com mais de 100 mil habitantes e nas regiões metropolitanas, e R\$12 bilhões a subsidiar o financiamento de imóveis novos ou em construção/lançamentos, para famílias de renda de até dez salários mínimos, conforme detalhado abaixo:

Programa	União	FGTS (R\$ bilhões)	Total
Subsídio para moradia.....	16,0	–	16,0
Subsídio em financiamentos do FGTS.....	2,5	7,5	10,0
Fundo Garantidor em financiamentos do FGTS.....	2,0	–	2,0
Financiamento à infraestrutura.....	5,0	–	5,0
Financiamento à Cadeia Produtiva.....	–	1,0	1,0
Total	25,5	8,5	34,0

Verifica-se com a tabela acima que o programa habitacional inclui uma linha especial de financiamento de R\$5,0 bilhões para incentivar as construtoras a investir em infraestrutura básica por meio do crédito corporativo descrito abaixo. O pagamento deste financiamento será feito em até 36 meses, com carência até a conclusão da obra (limitada a 18 meses), prazo de conclusão da obra.

O BNDES também vai oferecer linhas de financiamento à cadeia produtiva do setor da construção civil, para promover a competitividade do setor, elevar o nível de qualidade das construtoras e fornecedoras, e estimular investimentos em alternativas construtivas de menor custo, menor prazo de entrega e menor impacto ambiental, além de mais qualidade na construção.

A prestação mensal máxima será de 10% da renda do beneficiário (sendo a prestação mínima de R\$50,0), pelo período de dez anos, sendo o restante subsidiado pelo Governo Federal por meio de R\$16,0 bilhões.

O Minha Casa, Minha Vida também prevê a construção de 400 mil moradias para quem ganha entre três e seis salários mínimos. As condições do financiamento contam com subsídios do Governo Federal de R\$2,5 bilhões de reais, além de R\$7,5 bilhões destinados pelo FGTS. O valor da prestação não poderá superar 20% da renda do beneficiário e o valor do subsídio individual vai variar de acordo com a localização do imóvel e com a renda. Já os financiamentos habitacionais para as pessoas que ganham entre seis e dez salários mínimos serão estimulados com o acesso ao fundo garantidor e a redução dos custos do seguro exigido em operações de financiamento.

A alocação planejada dos recursos do programa varia conforme as unidades da federação:

UF ^(*)	Número de Moradias	%
Norte	103.018	10,3
Nordeste.....	343.197	34,3
C.Oeste	69.786	7
Sul.....	120.016	12
Sudeste.....	363.984	36,4
Total.....	1.000.000	100

(*) Distribuição preliminar sujeita a alterações, em função da contribuição de Estados e municípios.
Fonte: www.minhacasaminhavid.gov.br.

Abaixo estão outras principais características do programa:

Famílias com renda bruta de até três salários mínimos

O objetivo é a aquisição de empreendimentos na planta, localizados em capitais e respectivas regiões metropolitanas, municípios com mais de 500 mil habitantes, podendo contemplar, em condições especiais, municípios entre 50 e 100 mil habitantes, de acordo com o seu déficit habitacional.

Por meio do programa, a União aloca recursos por área do território nacional e solicita para a construtora a apresentação de projetos. Por sua vez, os Estados e municípios realizam cadastramento da demanda e, após triagem, indicam famílias para seleção, utilizando as informações do cadastro único. Já as construtoras apresentam projetos às superintendências regionais da CEF, podendo fazê-los em parceria com Estados, municípios, cooperativas, movimentos sociais ou de forma independente. Após breve análise, a CEF contrata a operação, acompanha a execução da obra pela construtora, libera recursos conforme cronograma e, concluído o empreendimento, realiza a sua comercialização.

São elegíveis apenas casas térreas com 35m² ou prédios com apartamentos de 42 m², com características predefinidas e até 500 unidades por módulo, ou condomínios segmentados em 250 unidades.

O valor máximo do imóvel será de R\$130 mil, nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio e Distrito Federal, de R\$100 mil, nos municípios com mais de 100 mil habitantes e demais regiões metropolitanas das capitais, e de R\$80 mil, nos demais municípios.

O acompanhamento da obra será realizado pela CEF, com a realização de medição da obra mensal em dia pré-determinado. O desembolso dos recursos do financiamento para aquisição do imóvel será realizado em 48 horas após solicitação.

Famílias com renda bruta de três a dez salários mínimos

O objetivo é o financiamento às empresas do mercado imobiliário para produção de habitação popular, localizada em capitais e respectivas regiões metropolitanas, municípios com mais de 100 mil habitantes, podendo contemplar, em condições especiais, municípios entre 50 e 100 mil habitantes, de acordo com o seu déficit habitacional.

Por meio do programa, a União e o FGTS alocam recursos por área do território nacional, sujeitos a revisão periódica. As construtoras apresentam projetos de empreendimentos às superintendências regionais da CEF, que realiza pré-análise e autoriza o lançamento e comercialização. Após conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção. Durante a obra, a CEF financia o mutuário pessoa física e o montante é abatido da dívida da construtora. Os recursos são liberados conforme cronograma, após vistorias realizadas pela CEF.

Concluído o empreendimento, a construtora entrega as unidades aos mutuários.

São elegíveis empreendimentos com valor de avaliação compatível com a faixa de renda prioritária de até três salários mínimos, mas que também abrange famílias com renda de até 10 salários mínimos) com até 500 unidades por módulo, sem especificação padrão.

O acompanhamento da obra será realizado pela CEF, com a realização de medição mensal da obra em dia pré-determinado. O desembolso dos recursos do financiamento para aquisição do imóvel será realizado a partir da consolidação das fontes de recursos em cinco dias (recebíveis, recursos próprios, financiamento). Haverá cobrança da TAO – Taxa de Acompanhamento de Obra (pela CEF), na razão de 1,5% sobre o valor da parcela.

Crédito corporativo

O objetivo é proporcionar a empresas uma linha de crédito para financiamento de infraestrutura do empreendimento, interna e/ou externa – como asfalto, saneamento básico, luz elétrica –, com recursos do Tesouro Nacional, para produção de empreendimentos habitacionais financiados pela CEF.

O valor máximo de empréstimo será de até 100% do custo total da infraestrutura, vinculado à produção do empreendimento financiado na CEF e observada a capacidade de pagamento da empresa.

A liberação de recursos será efetivada de acordo com o cronograma aprovado pela CEF, sendo que a primeira parcela será liberada antecipadamente no ato da contratação, limitada a 10% do valor total do financiamento.

Regulamentação do Setor Imobiliário Brasileiro

A incorporação e a construção de projetos residenciais e comerciais estão sujeitas a numerosas leis, normas e regulamentos federais, estaduais e municipais de zoneamento, construção, crédito ao consumidor, código de defesa do consumidor, medidas governamentais relativas à correção das prestações de vendas a prazo de imóveis e outras regras. A regulamentação pode afetar o setor imobiliário especialmente em duas áreas: (i) regulamentação do setor imobiliário; e (ii) regulamentação relativa à política de crédito.

A regulamentação do setor imobiliário inclui matérias tais como obrigações das incorporadoras, restrições impostas por leis de zoneamento e por leis ambientais, as quais podem determinar o perfil dos produtos oferecidos no mercado. As matérias relativas a imóveis são regidas pelo Código Civil. Em razão da importância atribuída aos bens imóveis, a transferência da propriedade somente é possível através de certas formalidades legais, dentre elas, o registro da escritura pública de transferência de bem imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente. O procedimento de registro em Cartório de Registro de Imóveis é regulado pela Lei de Registros Públicos.

O Código Civil, via de regra, exige que a transferência de bem imóvel seja feita por meio de escritura pública, com exceção dos casos relacionados ao SFI, ao SFH e algumas outras exceções estipuladas em lei, com o objetivo de fornecerem maior segurança ao mercado.

Incorporação

A incorporação imobiliária é regida pela Lei de Incorporação. Nos termos da Lei de Incorporação, a incorporação imobiliária é definida como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

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

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

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

No caso de construção contratada sob o regime de administração, os adquirentes das unidades da edificação em construção pagam o custo integral da obra em bases proporcionais e mensais. Portanto, os contratos de compra e venda não prevêem o preço de venda unitário. Não possuímos qualquer construção sob o regime de administração.

O Regime de Afetação

A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, alterou a Lei de Incorporação, criando o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação. Os incorporadores poderão optar por submeter um empreendimento ao regime especial tributário de afetação mediante a averbação de termo junto ao Cartório de Registro de Imóveis. De acordo com esse regime, o terreno, qualquer obra nele executada, a construção, quaisquer contribuições financeiras, bem como os demais bens e direitos relativos ao projeto manter-se-ão apartados do patrimônio remanescente do incorporador. Assim, o patrimônio afetado só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva, não se vinculando aos demais bens, direitos e obrigações de outro patrimônio do incorporador, nem com outros patrimônios afetados anteriormente.

Na hipótese de decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, deverá ser instituído o condomínio da construção, por deliberação do condomínio dos adquirentes em assembleia geral, convocada pela Comissão de Representantes ou por determinação do juiz prolator da decisão. O condomínio da construção deliberará sobre a continuação da obra ou liquidação do patrimônio de afetação.

Regulamentação relativa à Política de Crédito

Sistema Financeiro da Habitação

A política de crédito imobiliário do governo pode vir a exercer ainda mais influência sobre as atividades de incorporação e construção, uma vez que o setor imobiliário de modo geral depende em larga escala de crédito. Em 1964, o SFH foi criado para viabilizar e promover a construção e aquisição da casa própria, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são originários do FGTS e de depósitos em contas de poupança.

As principais exigências atinentes a empréstimos no âmbito do SFH, referentes à aquisição da casa própria, são:

- o empréstimo, que compreende principal e despesas correlatas, fica limitado a R\$245,0 mil;
- o preço de venda máximo das unidades deve ser de R\$350,0 mil;

- o custo efetivo máximo para o tomador final, que compreende encargos, como juros, comissões e outros encargos financeiros, exceto seguro, não deverá ultrapassar 12,0% ao ano;
- se houver saldo devedor no final do prazo negociado, haverá prorrogação do prazo de pagamento por metade do prazo inicialmente acordado; e
- o tomador deverá prestar uma das seguintes garantias: (i) hipoteca em primeiro grau sobre o bem objeto do financiamento; (ii) alienação fiduciária do bem objeto do financiamento; (iii) hipoteca em primeiro grau ou alienação fiduciária de outro bem imóvel do tomador ou de terceiros; ou (iv) outras garantias, a critério do agente financeiro.

Carteira Hipotecária

Conforme mencionado acima, os recursos do SFH são originários do FGTS e de depósitos em contas de poupança. No entanto, nem todos os recursos provenientes de depósitos em contas de poupança são alocados ao SFH. No mínimo, 65,0% desses depósitos deverão ser utilizados para empréstimos imobiliários como segue:

- no mínimo 80,0% para empréstimos no âmbito do SFH; e
- o saldo remanescente para empréstimos concedidos a taxas usuais de mercado.

O saldo remanescente referido acima, utilizado para empréstimos concedidos a taxas usuais de mercado, compreende a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais. Nesse tipo de empréstimo, as taxas e os valores são usualmente mais altos em relação àqueles praticados pelo SFH.

Sistema Financeiro Imobiliário

O SFI foi criado em 1997 a fim de fomentar mercados primários (empréstimos) e mercados secundários (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores. Uma das principais inovações foi a admissão de capitalização de juros, que era anteriormente vedada. No entanto, a vedação em relação à estipulação de correção monetária com periodicidade inferior a 12 meses foi mantida.

As operações que envolvem a venda de imóveis com pagamento a prazo, arrendamento e financiamento de bens imóveis, de modo geral, podem ser convencionadas mediante as mesmas condições de remuneração de capital determinadas para o financiamento de imóveis. Nesses casos, entidades não financeiras estão autorizadas a cobrar taxas de juros capitalizados superiores a 12,0% ao ano sobre as parcelas.

As seguintes espécies de garantias são aplicáveis a empréstimos enquadrados no SFI: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (iii) caução de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (iv) alienação fiduciária de coisa imóvel; e (v) anticrese.

Legislação Municipal

Município de São Paulo

Em 1992, foi aprovado o Código de Obras e Edificações que rege os procedimentos administrativos e executivos e estabelece regras gerais e específicas a serem seguidas no planejamento, licenciamento, execução, manutenção e uso de obras e edificações em imóveis localizados no município de São Paulo, bem como prevê sanções e multas aplicáveis nos casos de descumprimento dessas regras.

A nova lei de zoneamento vigente no município de São Paulo, publicada em 2004 e vigente desde 4 de fevereiro de 2005, disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo. Ela estabelece exigências técnicas e de planejamento urbano para parcelamentos e determina que o loteamento, o desmembramento ou a separação de glebas ficarão condicionados à autorização prévia da Prefeitura do município de São Paulo. Ela descreve os tipos de uso permitido do solo e suas respectivas características, dividindo São Paulo em áreas de uso com localizações, limites e perímetros fixos. Também estipula multas e sanções no caso de violação. Atualmente, encontra-se em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo, o Projeto de Lei cujo objeto é a correção de determinadas disposições da Lei de Zoneamento.

O atual Plano Diretor e o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo foram aprovados em 2002. O plano diretor de um município é o instrumento norteador utilizado em áreas urbanas e procedimentos de transformação de zoneamento, sendo utilizado como referência por todos os agentes públicos e privados que atuam no município de São Paulo. Nesse sentido, ele estabelece as metas estratégicas e diretrizes gerais de edificações urbanas, os objetivos e diretrizes de áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para sua implementação.

Município do Rio de Janeiro

As leis de zoneamento, de parcelamento e de construção e edificação do município do Rio de Janeiro regem o uso do solo no município, inclusive zoneamento urbano, uso de imóveis, desenvolvimento de atividades, tipos e condições de construção, com relação a cada zona. Em 1992, foi aprovado o plano de dez anos do município do Rio de Janeiro, estabelecendo regras e procedimentos para a política urbana do município do Rio de Janeiro, fixando diretrizes, estipulando instrumentos para sua execução e definindo políticas e programas setoriais. Em 2002, uma lei complementar prorrogou a vigência do plano até a publicação de lei específica que o reveja, o que, até a data do Prospecto, ainda não ocorreu.

Em 1999 foi promulgada legislação que trata de matérias relativas à construção de flats de serviço no município do Rio de Janeiro. Ela permite a construção de imóveis com área mínima de 30 a 50 m² e duas vagas de garagem para uso como flats de serviço, modificando norma anterior que determinava que esses imóveis devem ter área mínima de 70 m².

Em outubro de 2001, foi elaborado o Projeto de Lei que dispõe sobre o novo Plano Diretor para o município do Rio de Janeiro, o qual não foi aprovado até a data de elaboração deste Prospecto.

Principais Mercados Imobiliários no Brasil

O mercado brasileiro não tem apresentado, nos últimos dez anos, crescimento significativo no mercado de incorporação e construção de residências, em especial para as classes de média-baixa e de baixa renda, cujos motivos elencamos abaixo:

- Nos últimos dez anos, o PIB brasileiro cresceu cerca de 3,31%, crescimento econômico ainda baixo;
- Os altos juros praticados para financiamento de longo prazo aos compradores inibiram a contratação de linhas de financiamento imobiliário de instituições financeiras, em especial, para a parcela da população de classe média não atendida pelo SFH.

Os preços de comercialização por metro quadrado têm se mantido nos últimos anos pois as companhias do setor têm conseguido corrigir tais preços pelo índice de inflação do setor e ainda, em algumas classes de produtos, ajustá-los em razão dos aumentos dos custos dos principais insumos.

São Paulo e o Rio de Janeiro são as maiores cidades do Brasil, mais densamente povoadas e com maior participação percentual no PIB brasileiro, conseqüentemente, concentram a maior demanda em potencial por imóveis no Brasil. Em 1 de julho de 2008, de acordo com uma estimativa do IBGE, a população dos municípios de São Paulo e do Rio de Janeiro eram 10,9 e 6,2 milhões, respectivamente representando 5,8% e 3,3% do total da população brasileira. Cada uma dessas regiões tem suas peculiaridades. Por exemplo, no Rio de Janeiro, a renda é mais concentrada em relação a São Paulo, e os terrenos localizados nas regiões da cidade de maior demanda por imóveis, próximos à costa litorânea, pertencem a poucos proprietários. Em São Paulo, a demanda é mais fragmentada em relação ao Rio de Janeiro, bem como a oferta e a propriedade dos terrenos nas regiões de maior demanda é menos concentrada.

Área Metropolitana de São Paulo

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

Ano	Novas Incorporações Residenciais (projetos)	Novas Incorporações Residenciais (unidades)	Preço Médio de Venda (Em R\$/m²)⁽¹⁾	Preço Médio de Venda (Em US\$/m²)⁽²⁾
1994.....	456	30.572	543	638
1995.....	497	33.871	734	757
1996.....	479	54.936	683	657
1997.....	451	63.410	739	660
1998.....	335	28.600	859	710
1999.....	319	32.946	861	478
2000.....	448	37.963	996	511
2001.....	421	32.748	975	422
2002.....	478	31.545	1.416	400
2003.....	533	34.938	1.254	434
2004.....	479	27.143	1.410	531
2005.....	431	33.748	1.586	664
2006.....	462	34.727	1.760	812
2007.....	564	62.065	1.643	862
2008.....	521	63.035	1.753	995

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

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

Fonte: EMBRAESP.

Ano	Novas Incorporações Comerciais (projetos)	Novas Incorporações Comerciais (unidades)	Preço Médio de Venda (Em R\$/m²)⁽¹⁾	Preço Médio de Venda (Em US\$/m²)⁽²⁾
1994.....	26	1.609	2.348	1.219
1995.....	32	2.571	1.028	1.119
1996.....	47	4.472	1.209	1.202
1997.....	57	6.169	955	884
1998.....	42	3.624	1.280	1.095
1999.....	22	2.201	1.382	742
2000.....	19	1.257	1.783	978
2001.....	20	1.725	2.774	1.142
2002.....	22	1.766	2.611	883
2003.....	15	1.044	2.939	978
2004.....	13	1.428	2.070	708
2005.....	9	1.445	2.554	1.098
2006.....	16	2.016	3.013	1.399
2007.....	10	3.957	2.282	1.230
2008.....	27	4.909	2.921	1.605

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

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

Fonte: EMBRAESP.

De acordo com o “Balanço Anual do Mercado Imobiliário de 2004” publicado pelo SECOVI, houve uma diminuição de 15,4% nas novas unidades colocadas no mercado em São Paulo, comparado a 2003 que pode ser explicado, principalmente, pelo Plano Diretor e pela regulamentação de zoneamento de 2002. Veja “Visão Geral do Setor Imobiliário – Município de São Paulo” na página 142 acima. De acordo com o mesmo estudo, entre janeiro de 2004 e setembro de 2004, houve um crescimento de aproximadamente 40,0% das unidades vendidas.

Região Metropolitana do Rio de Janeiro

As tabelas abaixo contêm informações sobre novas incorporações residenciais e comerciais na região Metropolitana do Rio de Janeiro e mostram os efeitos no setor, causados pelas mudanças na política de financiamento dos setores públicos e privados.

Ano	Novas Incorporações Residenciais (projetos)	Novas Incorporações Residenciais (unidades)	Preço Médio de Venda (Em R\$/m²)⁽¹⁾	Preço Médio de Venda (Em US\$/m²)⁽²⁾
1999	10	838	2.217	1.231
2000	13	1.860	2.612	1.339
2001	42	3.656	2.898	1.254
2002	56	4.517	2.639	745
2003	113	8.287	3.141	1.086
2004	91	7.162	3.276	1.231
2005	81	8.791	2.821	1.205
2006	70	13.925	3.532	1.654
2007	88	11.884	3.104	1.744
2008	54	10.009	2.986	1.276

Fonte: ADEMI.

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

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

Ano	Novas Incorporações Comerciais (projetos)	Novas Incorporações Comerciais (unidades)	Preço Médio de Venda (Em R\$/m²)⁽¹⁾	Preço Médio de Venda (Em US\$/m²)⁽²⁾
1999	3	212	1.837	1.020
2000	—	—	—	—
2001	1	408	5.309	2.288
2002	2	81	1.295	365
2003	6	451	3.484	1.205
2004	5	1.414	3.396	1.276
2005	2	298	2.776	1.186
2006	2	340	5.537	2.599
2007	5	853	5.194	2.917
2008	7	1933	5.937	2.531

Fonte: ADEMI.

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

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

Segundo pesquisas realizadas pela ADEMI, o número de unidades lançadas no mercado imobiliário do Rio de Janeiro passou de um patamar de cerca de 6.700 unidades/ano no biênio 2003/2004 para cerca de 9.000 unidades/ano em 2005/2006, chegando a 12.500 unidades, em média, em 2007/2008. Comparando os três biênios, usando como parâmetro a quantidade de unidades ofertadas, observa-se uma elevação do nível de atividade do setor a cada dois anos. Assim, o biênio 2007/2008 registrou aumento de 39% de em relação a 2005/2006, enquanto que o período 2005/2006 cresceu 34% em comparação com 2003/2004.

Atualmente, o Rio de Janeiro tem apresentado uma relativa carência de terrenos disponíveis em zonas nobres, como a região compreendida entre as montanhas e as famosas praias de Ipanema, Copacabana e Leblon de acordo com a ADEMI. Assim, tendo em vista o elevado crescimento populacional ocorrido no Rio de Janeiro nos últimos anos, outras regiões localizadas em novas zonas abastadas têm despontado, apresentando uma dinâmica de ocupação bastante superior em relação às demais regiões do município.

Neste sentido, acreditamos que a região da Barra da Tijuca seja hoje o único e natural vetor para a expansão da cidade do Rio de Janeiro nos segmentos de médio e alto padrão. Na última década, enquanto as demais regiões do município apresentaram um crescimento de 63% no número total de habitações, a Barra da Tijuca registrou um aumento de 250% no mesmo período, de acordo com a ADEMI. Esse desenvolvimento da Barra da Tijuca deve-se, principalmente, ao surgimento de pólos comerciais, de lazer e de escritórios, bem como também à migração da sede de grandes empresas para a região.

NOSSAS ATIVIDADES

Nosso Negócio

Somos a maior construtora e incorporadora de imóveis residenciais da América Latina e Estados Unidos em termos de valor de mercado (considerando a cotação de nossas Ações em 27 de agosto de 2009), de acordo com ranking preparado pela consultoria Econômica e divulgado em 28 de agosto de 2009. De acordo com a mesma consultoria, no ranking geral das construtoras divulgado na mesma data, o que inclui construção pesada, somos a terceira maior empresa da América Latina e Estados Unidos em termos de valor de mercado. Atualmente, estamos presentes em 55 cidades de 17 Estados brasileiros, dentre os quais se destacam São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Espírito Santo, Bahia, Goiás, Maranhão, Amazonas e Rio Grande do Norte, contando com 159 empreendimentos em andamento. Atuamos na construção e incorporação de edifícios residenciais em todos os diferentes segmentos de mercado -alto padrão, médio alto padrão, médio padrão, econômico e super-econômico.

Nos últimos três anos, passamos a incorporar edifícios residenciais no padrão econômico e super-econômico. Desde sua criação, em 2006, nossa unidade de negócios Living vem rapidamente aumentando sua participação no mercado. Entre 2006 e 2008, a Companhia lançou cerca de 18 mil unidades dos segmentos econômico e super-econômico, com vendas de aproximadamente 80%, sendo que, em 2008, a Companhia lançou 10.459 unidades dos segmentos econômico e super-econômico, com vendas de aproximadamente 85% nos primeiros seis meses após o lançamento, correspondendo a 8.934 unidades vendidas. Em 2008, o valor potencial de vendas dos lançamentos nestes segmentos foi de R\$1,4 bilhão, representando um crescimento de 73% em comparação a 2007.

Temos larga experiência na incorporação de edifícios residenciais de médio alto e alto padrão, com acabamento e localização diferenciados, visando atender a demanda de potenciais clientes de alta e média-alta renda nas principais cidades brasileiras. Somos a incorporadora líder de edifícios residenciais nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, conforme informações da Embraesp e Ademi-RJ, respectivamente. Entre 2006 e 2008, a Companhia lançou cerca de 27.241 unidades dos segmentos de alto e médio alto padrão, com vendas de aproximadamente 77,6%, sendo que, em 2008, a Companhia lançou 8.178 unidades dos segmentos de alto e médio alto padrão, com vendas de aproximadamente 61,8% nos primeiros seis meses após o lançamento, correspondendo a 5.057 unidades vendidas.

Atuamos também no segmento de incorporação de loteamentos residenciais, na incorporação e venda de salas em edifícios comerciais e na prestação de serviços condominiais e no desenvolvimento de grandes condomínios residenciais. Acreditamos que nossas marcas “Cyrela”, “Brazil Realty” e “Living” estão entre as mais reconhecidas e bem conceituadas nos segmentos de mercado em que atuamos.

A tabela a seguir demonstra nossos principais indicadores financeiros para os períodos indicados:

	Período de seis meses encerrado em			Exercício social encerrado em			
	30 de junho de			31 de dezembro de			
	2009	2008 <i>Ajustado</i> ^(*)	2008 <i>Original</i> ^(**)	2008	2007 <i>Ajustado</i> ^(*)	2007 <i>Original</i> ^(**)	2006 ^(***)
	(Em R\$/mil)						
Receita Operacional Bruta.....	1.608.711	1.402.698	1.314.702	2.967.449	2.079.441	1.780.281	1.156.768
Receita Operacional Líquida.....	1.547.054	1.345.726	1.262.857	2.847.441	1.998.542	1.707.309	1.116.681
Lucro Bruto.....	551.953	530.293	517.992	1.082.580	776.975	703.243	471.507
Lucro Líquido do Exercício/Período.....	257.528	162.537	205.051	277.708	386.761	422.149	242.283
Endividamento de curto prazo.....	299.800	–	–	205.988	90.272	90.272	57.236
Endividamento de longo prazo.....	2.015.971	–	–	1.861.763	726.688	726.688	67.493

(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

(**) Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

(***) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentado.

Recentemente conquistamos os seguintes prêmios: (i) “Prêmio ADEMI – ES” – Cyrela Brazil Realty e Morar Construtora, pela ADEMI/ES em 2009; (ii) “Prêmio Top Socioambiental” – Cyrela Brazil Realty e Morar Construtora, pela ADVB/ES em 2009; (iii) “Empresas mais Admiradas na categoria – Engenharia e Construção”, pelo jornal DCI em 2008; (iv) “Prêmio Intangíveis Brasil (PIB)”, pela revista Consumidor Moderno e da DOM Strategy em 2008; (v) “Prêmio Carta Capital – As empresas mais admiradas do Brasil” pela Carta Capital/TNS InterScience em 2008; (vi) “Prêmio Master 2008” – Cases: Ciragan/SP e Villa Lobos Park/SP e Le Parc Residencial Resort/BA, pelo SECOVI em 2008; (vii) “Loteamento” – empreendimento Novo Portinho e “Empreendimento Residencial Econômico” – empreendimento Ventura, pela ADEMI/RJ em 2008; (viii) “Empresa do Ano e Lançamento Imobiliário do Ano” – Cyrela Andrade Mendonça (Le Parc Resort), pela ADEMI/BA em 2008; (ix) “Top Imobiliário”, pela EMBRAESP e pelo jornal O Estado de São Paulo, de 1996 a 2007; e (x) “Empresa Mais Admirada no Setor Imobiliário”, pela revista Carta Capital, em 2007, 2006, 2005, 2003 e 2002.

Nossos Pontos Fortes

Acreditamos que os nossos principais pontos fortes podem ser descritos da seguinte forma:

Diversidade Geográfica e de Produtos. Atualmente, temos operações em todas as regiões do Brasil, atuando na construção e incorporação de edifícios residenciais em diferentes segmentos - alto padrão, médio alto padrão, médio padrão, econômico e super-econômico. Nossa ampla presença geográfica e nossa diversidade de produtos, nos permite aproveitar oportunidades de negócios em diversas regiões, vendendo imóveis a clientes de todas as classes sócio-econômicas, o que nos torna menos sujeitos a variações de demanda de acordo com a região ou a condição econômica de nossos clientes. Acreditamos que este é um diferencial importante que nossa Companhia tem em relação a nossos concorrentes.

Gestão Flexível, Proporcionando Rápida Adaptação a Novos Mercados. Temos um modelo de gestão flexível, variando em função do produto e da área de atuação geográfica, em função da qual podemos atuar com ou sem o apoio de parceiros estratégicos. Acreditamos que as Parcerias nos proporcionaram uma penetração rápida em novos mercados, bem como conhecimento e experiência das demandas específicas de cada região. Adicionalmente, nosso modelo de gestão também é flexível para atender os diferentes segmentos de produto. Por exemplo, a gestão de nossa unidade de negócios Living conta com significativa autonomia para estabelecer e gerir um processo produtivo no qual todas as etapas do modelo de negócios são ajustadas para atender melhor às demandas e necessidades específicas dos segmentos econômico e super-econômico. Acreditamos que nosso modelo de gestão flexível representa um ponto forte em relação à concorrência, na medida em que nos proporciona capacidade de adaptação e resposta mais rápida a novas demandas do setor imobiliário.

Modelo de Negócios Integrado e Focado em Eficiência e Resultados. Operamos de forma integrada na incorporação e construção imobiliárias, o que nos permite administrar e controlar todas as etapas da incorporação de um empreendimento, desde a identificação, a avaliação e a compra de terrenos até a prestação de serviços de pré-venda, venda e pós-venda, de forma a buscar ganhos de eficiência em cada uma das etapas. Em especial, contamos com equipe de vendas própria (nossas unidades Seller e Selling), contando com mais de 1.100 corretores em diversas capitais do País. Acreditamos que nosso modelo de negócios integrado nos oferece as seguintes vantagens:

- capacidade de execução simultânea e eficiente de empreendimentos, de forma a atender a demanda do mercado;
- eficiência de custos, em função da elaboração, pela nossa Companhia, do projeto, da construção, incorporação e venda do empreendimento, o que nos permite controlar custos e obter margens mais elevadas de lucro;
- aumento do poder de compra frente aos nossos fornecedores, resultando em uma economia de escala na compra de material de construção e contratação de serviços;

- adaptar melhor os nossos cronogramas de construção ao fluxo de caixa de recebimento, o que acreditamos auxiliar na obtenção de margens financeiras mais elevadas e na manutenção de gestão financeira conservadora;
- melhor controle de qualidade durante todas as etapas do processo;
- maior conhecimento e entendimento do consumidor, obtido por meio da experiência da nossa equipe de vendas
- *feedback* da mesma aos times de desenvolvimento de novos produtos.

Sólida Reputação com Marcas Fortes. Acreditamos que nossas marcas “Cyrela”, “Brazil Realty” e “Living” estão entre as mais reconhecidas e bem conceituadas nos segmentos de mercado em que atuamos. Acreditamos gozar de sólida reputação entre os compradores em potencial, o que nos permite consolidar nossas marcas, amplamente reconhecidas nos mercados nos quais atuamos (i) por oferecer produtos confiáveis e de qualidade, (ii) pelo nosso compromisso de entrega no prazo das unidades vendidas, e (iii) pela satisfação do cliente, alcançada por meio de respostas prontas e atenciosas aos compradores antes, durante e após a venda dos nossos imóveis. Também acreditamos gozar de ótima reputação entre fornecedores, subempreiteiras, corretoras e outras incorporadoras.

Gestão Financeira Conservadora. O financiamento e a administração de fluxo de caixa são cruciais no setor imobiliário. Uma das nossas principais vantagens, em comparação com muitos dos nossos concorrentes, consiste na capacidade que temos de financiar as nossas atividades, principalmente com o produto da venda dos nossos imóveis. Isso é possível em razão da velocidade de vendas que, via de regra, obtemos em nossos empreendimentos e porque, em geral, empregamos estratégias para reduzir o montante de fluxo de caixa necessário em cada incorporação, seja por meio de Parcerias com outras incorporadoras, seja por meio da aquisição de terrenos em troca de certo número de unidades a serem construídas ou um percentual do produto da venda de unidades. Adicionalmente, monitoramos atentamente nossos índices financeiros e de endividamento e buscamos manter alto o nosso nível de liquidez. Para reforçar a nossa situação financeira e sustentar o nosso crescimento, nos últimos dois anos obtivemos R\$1,3 bilhão através da emissão de valores mobiliários. Veja seção “Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos e o Mercado de Negociação” na página 227 deste Prospecto.

Equipe de Administração Experiente. Os membros do nosso Conselho de Administração e os nossos principais executivos contam, em média, com mais de 25 anos de experiência no setor imobiliário, tendo construído excelente reputação no mercado imobiliário brasileiro, graças à capacidade dos mesmos de identificar boas oportunidades e de antecipar tendências. Além disso, a administração da Companhia conta com especialistas nos diferentes segmentos do setor imobiliário, fazendo com que as equipes de gestão das unidades de negócios da Companhia sejam focadas nos seus respectivos segmentos e tomem decisões de forma ágil e, ao mesmo tempo, mantenham o alto padrão de qualidade de nossas operações.

Nossa Estratégia

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

Expandir nossa Atuação e Manter nossa Posição de Liderança. Acreditamos que parcela significativa do nosso crescimento futuro será proveniente da nossa capacidade de aumentar as nossas vendas e ampliar a nossa participação nos diversos mercados em todo o Brasil, valendo-se do estabelecimento de novas parcerias ou consolidação das Parcerias já existentes, conforme o caso. Pretendemos consolidar nossa posição de liderança por meio da manutenção de nossa atuação em todos os segmentos de mercado e nossa presença geográfica abrangente. Veja as seções “Nossas Atividades – Parcerias” e “Nossas Atividades – Contratos Relevantes” nas páginas 175 e 185, respectivamente, deste Prospecto.

Aumentar nossa atuação nos segmentos econômico e super-econômico. Pretendemos aproveitar as oportunidades de crescimento de participação da Companhia nos segmentos econômico e super-econômico, por meio de nossa unidade de negócios Living, valendo-nos da nossa presença geográfica nacional, e de nosso modelo de negócios integrado. Além disso, tendo em vista que o Programa Minha Casa, Minha Vida aumentou a disponibilidade de crédito para a população de baixa renda e, conseqüentemente, aumentou a demanda por imóveis no segmento super-econômico, pretendemos aproveitar as oportunidades decorrentes destas medidas para aumentar nossa atuação nestes segmentos.

Aumentar a Aquisição de Terrenos e o Lançamento de Novos Empreendimentos. Nosso estoque de terrenos atual nos proporciona lançar novos empreendimentos por aproximadamente cinco anos. Nosso objetivo consiste em acelerar o nosso crescimento por meio do aumento significativo de compra de terrenos e o conseqüente lançamento de novos empreendimentos. Acreditamos que o acréscimo de liquidez resultante desta Oferta nos proporcionará maior flexibilidade em negociações voltadas à aquisição de terrenos, o que nos permitirá lançar novos empreendimentos residenciais. Para mais informações sobre as nossas Parcerias, veja na seção “Nossas Atividades – Eventos Recentes” e a seção “Nossas Atividades – Parcerias” nas páginas 151 e 171, respectivamente, deste Prospecto.

Manter a Gestão Financeira Conservadora. Planejamos continuar gerindo de maneira conservadora nosso capital de giro. Para cada empreendimento que lançamos, procuramos monitorar os nossos riscos operacionais alocando um montante de capital próprio suficiente para finalizar a construção, mesmo em condições de mercado desfavoráveis, e por meio dos nossos comitês monitoramos continuamente a exposição de nosso capital e ajustamos metas compatíveis com nossa liquidez e risco de crédito. Pretendemos manter baixos níveis de endividamento priorizando a utilização do fluxo de caixa proveniente das nossas operações no financiamento dos nossos empreendimentos e mantendo postura pró-ativa na administração de nosso endividamento. Nos segmentos econômico e super-econômico, após a conclusão da fase de construção do projeto não concedemos financiamentos, e repassamos para outras instituições os recebíveis.

Continuar a Reduzir Custos e Maximizar Eficiência de Construção. Acreditamos que a redução de custos de construção e despesas gerais indiretas seja fundamental para manter nossas margens competitivas e nossa rentabilidade. Utilizamos métodos de planejamento e controle de construção e técnicas de construção padronizadas, destinadas a otimizar a produtividade e minimizar a perda e o desperdício de materiais e buscaremos, por meio das nossas Parcerias, propiciar o intercâmbio de informações objetivando o desenvolvimento de práticas construtivas que possibilitem a redução de custos e, conseqüentemente, a viabilização de mais negócios. Além disso, em razão do grande volume de projetos de construção dos quais participamos e do bom e duradouro relacionamento que temos com alguns de nossos fornecedores e sub-empresiteiras, conseguimos alcançar economias de escala significativas em nossas compras de materiais e serviços. Pretendemos continuar a melhorar o planejamento e controle de construção, processos de compra, técnicas de construção e economias de escala visando à redução adicional dos custos de construção.

Intensificar a Verticalização das Operações. Pretendemos intensificar a integração de nossas atividades de construção e incorporação, reduzindo a contratação de sub-empresiteiras independentes para a construção dos nossos imóveis e aumentando a quantidade de imóveis construídos por nossa Companhia, de forma a melhor capturar eficiências e ajustar o ritmo de lançamentos à gestão de fluxo de caixa, e assim aumentar as margens auferidas em nossas atividades.

Histórico

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, companhia constituída em 1º de dezembro de 1993, por prazo indeterminado registrada junto à CVM sob o n.º 01446-0, e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.137.728, com sede na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, conjunto 71, CEP 04719-917, é o produto da incorporação do Grupo Cyrela pela Brazil Realty. A Cyrela Comercial Imobiliária S.A., antiga controladora das sociedades do Grupo Cyrela, foi constituída em 1962 pelo nosso acionista Elie Horn. Até 1981, dedicávamo-nos exclusivamente à atividade de incorporação de edifícios residenciais e de salas em edifícios comerciais, e terceirizávamos a construção e venda dos projetos. Em 1981, decidimos prestar serviços mais personalizados e de melhor qualidade aos nossos clientes exigentes e sofisticados, criando duas subsidiárias: a Cyrela Construtora Ltda. (“Cyrela Construtora”) e a Seller Consultoria Imobiliária e Representações Ltda. (“Seller”), para construção e venda de nossos imóveis, respectivamente.

A Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, antiga denominação social da Companhia (“Brazil Realty”) foi constituída em 1994, sob a forma de sociedade anônima entre o Sr. Elie Horn (fundador da Companhia) e a Inversiones e Representaciones S.A. (“IRSA”), sociedade argentina, com o objetivo de atuar na construção e locação de lajes corporativas de alto padrão. A Brazil Realty foi pioneira no desenvolvimento de fundos de investimento imobiliário no Brasil e, no seu setor de atuação, ao acesso ao mercado de capitais brasileiro e norte-americano, em 1996, quando realizou emissão pública de 35 milhões de ações preferenciais, representando um montante total de US\$80,5 milhões. Para uma descrição mais detalhada de emissões realizadas pela nossa Companhia, veja seção “Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos e o Mercado de Negociação” na página 227 deste Prospecto.

Em 2000, constituímos a BRC Serviços Ltda. (“BRC”), nossa subsidiária direcionada à administração de edifícios comerciais.

Em 2002, durante a crise econômica argentina, nosso acionista Elie Horn adquiriu a participação detida pela IRSA na Brazil Realty, representando aproximadamente 50,0% das ações da Brazil Realty, que em maio daquele ano, passou a dedicar-se, também, à incorporação residencial de alto padrão. Em decorrência disso, o referido acionista passou a deter à época, direta e indiretamente, 100,0% das nossas ações ordinárias e aproximadamente 73,4% das nossas ações preferenciais. Em novembro de 2004, em razão de uma reestruturação interna do nosso grupo, o nosso acionista Elie Horn passou a deter 99,99% do capital da Cyrela Vancouver Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Cyrela Vancouver”), a qual passou a controlar as demais sociedades do Grupo Cyrela.

Em 25 de maio de 2005, a Cyrela Vancouver foi incorporada pela Brazil Realty que alterou sua denominação social para a nossa denominação atual, Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações. Esta operação representou a conclusão de um processo de reestruturação societária que começamos a implementar em 2002, com a finalidade de integrar a Cyrela e a Brazil Realty, por meio da unificação da estrutura de capital, com a otimização dos investimentos e redução de custos. Ainda, em 25 de maio de 2005, aprovamos em assembleia geral extraordinária: (i) a conversão da totalidade das nossas ações preferenciais em ações ordinárias, à razão de uma ação ordinária para cada ação preferencial; e (ii) a alteração do nosso Estatuto Social de forma a adaptá-lo às regras do Novo Mercado. Em 29 de julho de 2005, celebramos um contrato com a BM&FBOVESPA, regulando a listagem das nossas ações ordinárias no Novo Mercado da BM&FBOVESPA.

Em 21 de setembro de 2005, nós, em conjunto com o nosso acionista Eirenor, realizamos uma oferta pública primária e secundária de 60.145.000 ações ordinárias, que representavam, naquela data, 40,44% do total do nosso capital social. O início das negociações das Ações no Novo Mercado da BM&FBOVESPA foi em 22 de setembro de 2005.

Em 21 de julho de 2006, nós, em conjunto com os nossos acionistas Eirenor Sociedad Anonima (“Eirenor”) e Rogério Jonas Zylbersztajn (“RZ”), realizamos uma oferta pública primária e secundária de 28.405.000 ações ordinárias, que representavam, naquela data, aproximadamente 16,03% do total do nosso capital social.

Em outubro de 2006, criamos a marca Living, marcando o início de nossas operações no segmento econômico e super-econômico residencial.

Durante os anos de 2006, 2007 e 2008, com o objetivo de alavancar negócios em comum, gerando sinergias das atividades das empresas e *know-how*, para um crescimento conjunto em escala, formamos diversas parcerias, dentre elas, com a Concima, Cury, Cytec, SKR, Lide e, IRSA. Para mais informações sobre as nossas parcerias, veja a seção “Nossas Atividades – Parcerias” na página 175 deste Prospecto.

Em 18 de abril de 2006, de firmamos uma parceria com a Goldsztein Participações S.A. (“Goldsztein”), através da constituição da Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Goldsztein Cyrela”). Em 4 de junho de 2009, foi aprovada em Assembléia Geral Extraordinária a incorporação da Goldsztein pela Companhia. Nesta data, os acionistas da Goldsztein passaram a ser acionistas da Cyrela em decorrência da incorporação. A Goldsztein Cyrela, que em decorrência da incorporação, passou a ter o seu capital detido 100% (cem por cento) pela Cyrela, continuará sendo administrada por sua atual diretoria, na gestão dos negócios na Região Sul do Brasil (abrange os Estados do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul) e assumirá as atividades da Cyrela desenvolvidas na Argentina e no Uruguai.

Em 24 de maio de 2006, incorporamos a RJZ Participações e Investimentos Ltda. (“RJZ Participações”), empresa que atua na participação em sociedades do segmento de construção, incorporação e venda de empreendimentos imobiliários no Rio de Janeiro, bem como na administração de bens imóveis próprios. Como resultado da incorporação, a RJZ Participações foi extinta e o antigo acionista da mesma passou a deter 3.820.402 Ações de nossa emissão, em substituição de sua participação naquela companhia.

Em 11 de abril de 2007, nossos acionistas aprovaram a cisão parcial dos ativos e passivos relacionados às operações que desenvolvíamos até então no segmento da incorporação, locação e comercialização de lajes corporativas de alto padrão e alta tecnologia, bem como de administração de *shopping centers*, referida neste Prospecto como a Cisão Parcial. Em função da Cisão Parcial, os ativos relacionados a estas operações foram transferidos a uma nova companhia, a CCP.

Em 26 de abril de 2007, nossa subsidiária Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Agra Empreendimentos”) concluiu sua oferta pública inicial de ações, as quais passaram a ser negociadas no segmento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA. Das 92.475.000 ações negociadas, 88.511.590 foram emitidas no âmbito da oferta primária e 3.963.410 foram vendidas em oferta secundária. A Agra Empreendimentos recebeu R\$715,0 milhões como produto da oferta de 9 de maio de 2007. Após a conclusão da oferta, nossa participação detida na Agra Empreendimentos foi reduzida de 42,5% para 19,0%.

Em 12 de dezembro de 2008 a Companhia adquiriu a participação detida pela Concima na Concima Participações Ltda. (“Concima Participações”), passando a deter 100% do capital social da Concima Participações. A Companhia adquiriu também participação da Viver Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (“Viver”), subsidiária da Concima Empreendimentos e Construções Ltda. em outras sociedades nas quais tinham parceria para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, passando a deter também 100% do capital social dessas sociedades. O valor total envolvido na operação foi de R\$10,2 milhões.

Em 25 de setembro de 2009, celebramos com a BRF Investimentos e Participações Ltda. (“BRF”) e com a Caripó Participações Ltda. (“Caripó”), o Contrato de Compra e Venda de Ações, por meio do qual a Companhia alienou a totalidade de sua participação no capital social da Agra, sendo 27.684.746 ações ordinárias para a BRF e 27.684.747 ações ordinárias para a Caripó, totalizando 55.369.493 ações ordinárias, representativas de 23,138400% do capital social da Agra, pelo preço total de R\$304.532.211,50, correspondente a R\$5,50 por ação.

Ofertas Públicas de Aquisição

No último ano e no presente exercício social não houve ofertas públicas de aquisição de Ações da Companhia efetuada por terceiros, nem ofertas públicas de aquisição efetuadas pela Companhia com vistas à aquisição de ações de emissão de outras companhias.

Eventos Recentes

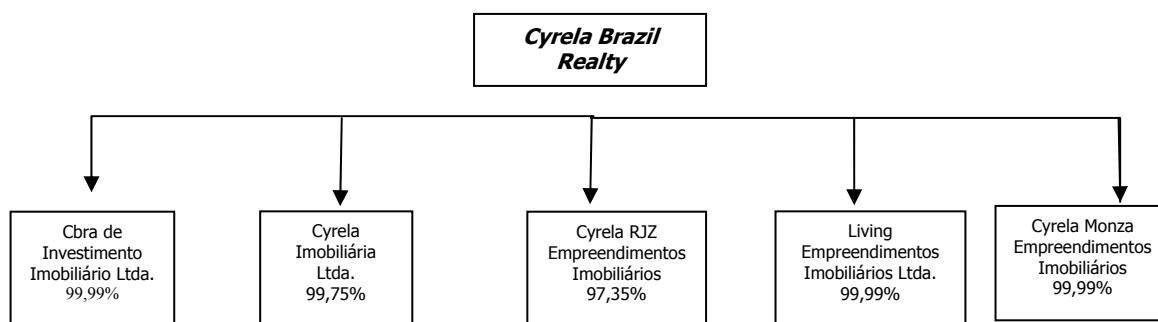
Em 15 de julho de 2009, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o cancelamento de 12.654 debêntures simples, escriturais e não conversíveis em Ações, da espécie quirografária, da primeira série, da 2ª emissão, emitidas pela Companhia em 5 de janeiro de 2008, com vencimento em 5 de janeiro de 2018, mantidas em tesouraria. Veja seção “Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos e o Mercado de Negociação” na página 227 deste Prospecto.

Em 2 de setembro de 2009, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a 3ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em Ações, no valor limite total de R\$350 milhões. A data da liquidação das debêntures foi em 18 de setembro de 2009 e o Banco Bradesco S.A. subscreveu a totalidade da emissão. Os recursos obtidos pela Companhia por meio da integralização das debêntures serão destinados para reforço do capital de giro e alongamento do perfil de nossas dívidas.

Em 25 de setembro de 2009, celebramos com a BRF Investimentos e Participações Ltda. (“BRF”) e com a Caripó Participações Ltda. (“Caripó”), o Contrato de Compra e Venda de Ações, por meio do qual a Companhia alienou a totalidade de sua participação no capital social da Agra, sendo 27.684.746 ações ordinárias para a BRF e 27.684.747 ações ordinárias para a Caripó, totalizando 55.369.493 ações ordinárias, representativas de 23,138400% do capital social da Agra, pelo preço total de R\$304.532.211,50, correspondente a R\$5,50 por ação. Em decorrência deste contrato, a Companhia, Agra e Grantia Participações Ltda., os Srs. Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Ricardo Setton, Astério Vaz Safatle, Mário Austregésilo de Castro, Fernando Bruno de Albuquerque e Didier Maurice Klotz celebraram, na mesma data, o Distrato de Acordo de Acionistas da Agra.

Estrutura das Sociedades do Grupo

O organograma abaixo apresenta as nossas cinco subsidiárias que participavam com mais de 3,0% do nosso ativo total em 30 de junho de 2009 e o respectivo percentual que detínhamos em cada uma delas.



Para informações sobre os acionistas da Companhia, ver “Principais Acionistas” na página 203 deste Prospecto.

A maioria das nossas subsidiárias tem por objeto a incorporação imobiliária, a compra, a venda e a locação de imóveis, bem como a participação em outras sociedades. Cada uma delas exerce suas atividades em parceria com diferentes sociedades para projetos específicos.

A tabela abaixo fornece informações acerca da contribuição das subsidiárias na receita da Companhia:

Descrição	jun/09	2008	2007	2006
CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA.....	155.527.294,76	91.933.890,42	19.391.438,92	21.631.673,86
CYRELA IMOBILIARIA LTDA	14.468.908,09	52.872.246,77	45.979.821,81	35.400.586,76
CYRELA RJZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.....	76.213.418,60	191.516.570,75	149.486.330,15	15.896.747,18
LIVING EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.....	24.468.052,68	24.089.224,29	5.289.566,26	–
CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO LTDA.....	70.655.824,87	138.242.285,78	79.746.321,26	1.935.109,57

As nossas atividades não são afetadas de forma relevante pela sazonalidade. Em regra, verificamos uma leve queda nas vendas de nossos empreendimentos durante o período de férias escolares (janeiro, fevereiro e julho) e nas duas últimas semanas de dezembro, quando nossos clientes costumam viajar e se dedicar as comemorações de final do ano, respectivamente.

Segmentos

Nossa atividade principal compreende os segmentos diferentes e complementares descritos abaixo:

- *incorporação imobiliária residencial*: inclui incorporação residencial, que envolve grande volume de capital e alto risco, além de um potencial de lucro maior; e
- *prestação de serviços*: inclui os serviços de administração da carteira de recebíveis de alguns sócios, corretagem de vendas, e a administração das nossas construções.

Nós também estamos engajados no desenvolvimento e na venda de pequenos edifícios comerciais, tais como os destinados a escritórios de profissionais como dentistas e advogados, dentre outros.

Até abril de 2007, nossos negócios também compreendiam o desenvolvimento das seguintes atividades, as quais foram transferidas à CCP, como resultado da Cisão Parcial:

- *incorporação e venda de lajes corporativas*: inclui incorporação comercial, que envolve grande volume de capital e alto risco, além de um potencial lucro maior;
- *locação de lajes corporativas*: inclui a locação de edifícios de alto padrão e alta tecnologia, que produzem um fluxo de caixa constante; e
- *locação de shopping centers*: inclui a locação de *shopping centers* e a administração dos estacionamentos dos *shoppings centers*.

A tabela a seguir apresenta as nossas receitas brutas referentes a cada um de nossos segmentos, nos semestres encerrados em 30 de junho de 2009 e 2008, bem como nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006.

	Semestre encerrado em 30 de junho de		Exercício encerrado em 31 de dezembro de			
	2009	2008 <i>Ajustado</i> ^(*)	2008	2007 <i>Ajustado</i> ^(*)	2007 <i>Original</i> ^(**)	2006 ^(***)
	(Em milhares de R\$)					
Incorporação Imobiliária Residencial	1.572.557	1.378.175	2.907.848	2.021.964	1.722.514	1.082.508
Loteamentos.....	18.604	8.035	22.974	8.363	8.654	–
Locação de Imóveis	–	–	–	698	698	52.423
Prestação de Serviços.....	17.550	16.488	36.627	48.416	48.416	21.837
Total da Receita Bruta Operacional.....	1.608.711	1.402.698	2.967.449	2.079.441	1.780.281	1.156.768

^(*) Ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

^(**) Originalmente elaborado, sem refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs.

^(***) Não ajustado para refletir os Impactos da Lei Nº 11.638 e CPCs, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

A tabela abaixo fornece informações detalhadas sobre as nossas incorporações no segmento residencial e de salas em edifícios comerciais nos períodos encerrados em 30 de junho de 2009 e 2008, bem como nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006:

	Semestre encerrado em 30 de junho de		Exercício encerrado em 31 de dezembro de		
	2009	2008	2008	2007	2006
São Paulo					
Incorporações lançadas.....	8	14	24	30	21
Área útil (m ²)	139.345	293.821	387.958	771.420	429.602
Unidades ^(*)	1.963	2.356	3.730	6.720	3.103
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	4,058	3,765	3,739	3,243	3,095
São Paulo - Interior					
Incorporações lançadas.....	2	8	13	14	3
Área útil (m ²)	32.275	135.946	220.184	244.787	98.713
Unidades ^(*)	583	2.250	3.449	3.174	683
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	2,270	2,173	2,279	2,410	2,565
Rio de Janeiro					
Incorporações lançadas.....	2	9	17	14	8
Área útil (m ²)	12.768	168.884	254.593	231.574	236.919
Unidades ^(*)	328	2.129	3.173	2.821	1.588
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	5,126	3,498	3,522	3,376	4,733
Minas Gerais					
Incorporações lançadas.....	–	3	4	1	1
Área útil (m ²)	–	90.628	94.859	9.353	36.358
Unidades ^(*)	–	648	673	26	110
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	–	3,908	3,956	4,025	3,700
Espírito Santo					
Incorporações lançadas.....	2	2	4	4	1
Área útil (m ²)	40.595	29.368	56.959	87.449	7.288
Unidades ^(*)	504	310	493	800	52
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	2,585	2,788	2,980	2,768	2,250
Amazonas					
Incorporações lançadas.....	–	2	2	–	–
Área útil (m ²)	–	24.281	19.557	–	–
Unidades ^(*)	–	332	280	–	–
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	–	2,711	2,579	–	–
Pará					
Incorporações lançadas.....	1	–	–	–	–
Área útil (m ²)	9.601	–	–	–	–
Unidades ^(*)	50	–	–	–	–
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	3,851	–	–	–	–
Santa Catarina					
Incorporações lançadas.....	–	–	–	1	–
Área útil (m ²)	–	–	–	9.334	–
Unidades ^(*)	–	–	–	108	–
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	–	–	–	3,439	–
Maranhão					
Incorporações lançadas.....	2	–	1	1	–
Área útil (m ²)	38.628	–	33.327	75.332	–
Unidades ^(*)	600	–	528	400	–
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	2,610	–	2,350	2,820	–
Argentina					
Incorporações lançadas.....	–	1	1	–	–
Área útil (m ²)	–	59.711	44.879	–	–
Unidades ^(*)	–	467	351	–	–
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	–	4,275	4,296	–	–
Paraná					
Incorporações lançadas.....	1	1	2	–	–
Área útil (m ²)	13.738	18.084	37.964	–	–
Unidades ^(*)	227	323	495	–	–
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	2,783	2,294	2,870	–	–
Ceará					
Incorporações lançadas.....	1	–	–	–	–
Área útil (m ²)	9.568	–	–	–	–
Unidades ^(*)	155	–	–	–	–
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	2,400	–	–	–	–

	Semestre encerrado em 30 de junho de		Exercício encerrado em 31 de dezembro de		
	2009	2008	2008	2007	2006
Pernambuco					
Incorporações lançadas.....	–	1	3	–	–
Área útil (m ²).....	–	18.435	47.451	–	–
Unidades ^(*)	–	272	697	–	–
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	–	2,349	2,259	–	–
Rio Grande do Norte					
Incorporações lançadas.....	2	–	–	–	–
Área útil (m ²).....	38.742	–	–	–	–
Unidades ^(*)	388	–	–	–	–
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	2,970	–	–	–	–
Rio Grande do Sul					
Incorporações lançadas.....	2	6	12	7	2
Área útil (m ²).....	26.514	73.477	155.702	114.440	23.350
Unidades ^(*)	418	974	2.277	1.169	287
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	2,830	2,928	3,050	2,603	2,624
Bahia					
Incorporações lançadas.....	–	4	5	3	–
Área útil (m ²).....	–	87.799	129.623	198.844	–
Unidades ^(*)	–	1.724	2.125	1.530	–
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	–	3,617	3,245	3,058	–
Goiás					
Incorporações lançadas.....	–	–	–	2	–
Área útil (m ²).....	–	–	–	32.170	–
Unidades ^(*)	–	–	–	177	–
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	–	–	–	2,787	–
Total					
Incorporações lançadas.....	23	51	88	77	36
Área útil (m ²).....	361.773	1.000.433	1.483.055	1.774.703	832.229
Unidades ^(*)	5.216	11.784	18.270	16.924	5.822
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	3,312	3,365	3,255	3,039	3,505

(*) Foram desprezadas as unidades objeto de permuta.

Incorporação Residencial Imobiliária

Temos mais de 40 anos de experiência na incorporação de imóveis residenciais. Nos últimos 16 anos, incorporamos 364 edifícios residenciais, representando uma área útil total de 6,7 milhões de m², dos quais em média, 68,6% pertencem à nossa companhia e o restante aos nossos parceiros. Nos últimos três anos, incorporamos 46.232 unidades.

Atualmente estamos atuando em todos os segmentos de incorporação de edifícios residenciais nas principais cidades do Brasil, mas com maior concentração nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro. Nossos apartamentos destinam-se principalmente aos clientes de alta renda e clientes de média-alta renda, o que geralmente inclui compradores com renda anual mínima de R\$178,0 mil em São Paulo e R\$140,0 mil no Rio de Janeiro. A área total dos nossos apartamentos novos varia de 30 a 800 m², com uma área média total de 150 m² e um preço médio de venda de aproximadamente R\$3,2 mil por metro quadrado. Nos segmentos de alta renda e média alta renda não lançamos nenhum empreendimento com preço de venda esperado inferior a R\$1,6 mil por metro quadrado, em todos os nossos mercados de atuação (São Paulo, Rio de Janeiro, interior de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Espírito Santo, Salvador, entre outros). Nossos apartamentos são equipados com acessórios e materiais modernos e da melhor qualidade de fabricantes de marcas de renome. As áreas comuns incluem jardins e fontes projetadas por paisagistas brasileiros famosos, além de itens de lazer, tais como piscinas, saunas, academias, estacionamento para visitantes, espaços reservados para estacionamento, salões de recreação e *playgrounds*.

Além do nosso foco no segmento de alto padrão, formamos Parcerias: (i) em janeiro de 2006, com a Agra Incorporadora e com a Mac Investimentos, empresas com sede em São Paulo e foco no desenvolvimento de negócios no segmento de médio alto padrão; e (ii) em abril de 2006, com a Plano&Plano Construções e Empreendimentos Ltda., empresa com sede em São Paulo e com foco no segmento econômico. Tais Parcerias nos possibilitaram entrar no segmento de médio alto padrão e no segmento econômico. Os apartamentos de médio alto padrão destinam-se geralmente a compradores com renda anual mínima de R\$160,0 mil, possuem geralmente 150 m² de área média total e preço médio de venda de R\$480,0 mil. Os apartamentos do segmento econômico destinam-se geralmente a compradores com renda anual mínima de R\$85,0 mil, possuem geralmente 60 m² de área média total e preço médio de venda de R\$115,0 mil.

Em 10 de outubro de 2006, estabelecemos uma parceria com a Goldfarb Incorporações e Construção Ltda., com o objetivo de desenvolver projetos no segmento econômico no Estado de São Paulo. Nesta mesma data, formamos uma Parceria com a Tecco Tecnologia e Construções Ltda. (“Tecco”) e com a Latini e Bertolletti Planejamento e Desenvolvimento Imobiliário S/C Ltda. (“Latini”) para desenvolvimento de projetos imobiliários em conjunto no estado do Rio de Janeiro.

Ainda em 2006, criamos a Living, nosso departamento especializado em média-baixa renda, marcando nossa entrada no segmento econômico e super-econômico.

Em 15 de janeiro de 2007, formamos uma Parceria com a SKR Engenharia Ltda (“SKR”), para desenvolver empreendimentos imobiliários em terrenos prospectados ou adquiridos pela SKR.

Em 6 de julho de 2007, constituímos uma *Joint Venture* com a Concima Empreendimentos e Construção Ltda., formando a Concima Participações Ltda., com o objetivo de desenvolver projetos no segmento econômico, na Cidade de São Paulo e no interior do Estado de São Paulo. Em 12 de dezembro de 2008, adquirimos a participação detida pela Concima Empreendimentos e Construção Ltda. na Concima Participações Ltda., passando a deter 100% do capital social da Concima Participações.

Em 4 de julho de 2007, constituímos uma *Joint Venture* com a Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda., com o objetivo de desenvolver projetos no segmento super-econômico, na região metropolitana de São Paulo.

Ainda com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos no segmento econômico, em 2 de agosto de 2007, constituímos outra Parceria com a Tecco Tecnologia e Construções Ltda., com foco de atuação no Estado do Rio de Janeiro.

Em 21 de agosto de 2007, constituímos uma *joint venture* com a Tecnum & Corporate Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Tecnum”), visando desenvolver projetos nos segmentos econômico e super-econômico nos Estados do Rio de Janeiro e São Paulo.

Também em 21 de agosto de 2007 constituímos uma parceria com a Construtora Santa Izabel Ltda., com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários na Cidade de São José dos Campos, no interior do Estado de São Paulo.

No tocante a outras regiões do Brasil em que passamos a atuar, em 14 de fevereiro de 2007, formamos uma parceria com a EBM Incorporações S.A., com o objetivo de desenvolver empreendimentos na cidade de Goiânia, São Paulo, Salvador, Brasília e Campinas e, em 15 de fevereiro de 2007, estabelecemos uma parceria com a Construtora Marquise S.A., com o objetivo de desenvolver empreendimentos na Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará.

Em 17 de agosto de 2007 formamos uma parceria com a empresa argentina Irsa Inversiones Y Representaciones Sociedad Anonima, visando a constituição de uma *Joint Venture* voltada ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais na Argentina.

Em 2 de junho de 2008, formamos uma Parceria com Redil Empreendimentos e Participações S.A. (“Redil”), tendo a Construtora Líder Ltda. como interveniente, tendo sido constituída para atuar no mercado de incorporação imobiliária residencial, em todos os segmentos de renda, exclusivamente no estado de Minas Gerais e no Distrito Federal.

Em 16 julho de 2008, formamos uma Parceria com a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda. (“Lucio”), visando a constituição de uma joint venture, a Lucio Brazil Real Estate S.A. (“Lucio Brazil”), destinada à incorporação de empreendimentos residenciais em todos os segmentos de renda e em todo o país, respeitadas as localidades onde a Cyrela já possui exclusividade com outro parceiro. O capital social da Lucio Brazil é distribuído na proporção de 50% para cada um dos sócios, Cyrela e Lucio, sendo que a composição do Conselho de Administração será igualmente compartilhada entre as duas companhias.

Para mais informações sobre as nossas Parcerias, veja nesta seção “Nossas Atividades – Parcerias” na página 175 deste Prospecto.

Em geral somos proprietários de aproximadamente 70% das nossas incorporações, sendo os demais 30% de propriedade de investidores e parceiros. Nas nossas atuais Parcerias, esses percentuais têm variado. Para mais informações sobre as nossas Parcerias, veja nesta seção “Nossas Atividades – Eventos Recentes” e “Nossas Atividades – Parcerias”, nas páginas 151 e 175, respectivamente, deste Prospecto.

Em 30 de junho de 2009, tínhamos os seguintes terrenos disponíveis em estoque para os nossos próximos projetos de incorporação:

Descrição	Estado	Área Útil (em m ²) com Permuta	Forma de Compra	Data de Aquisição	Valor Contábil 30/06/09	Lançamento Planejado/ Efetuado
Lauriano Fernandes	São Paulo	69.440	Sem Permuta	dez-02	7.215	2011
Jardim Guedala	São Paulo	16.000	Com Permuta	jan-03	2.857	2012
Panamby.....	São Paulo	90.802	Com Permuta	ago-04	9.853	2013
Vicolo / Amargim	São Paulo	41.977	Sem Permuta	jan-05	6.054	2010
Leopoldo Couto	São Paulo	20.846	Sem Permuta	dez-05	39.224	2010
City Pq Morumbi.....	São Paulo	105.363	Com Permuta	jan-06	23.266	1ª Fase 2010 2ª Fase 2011
Mart Center.....	São Paulo	226.812	Com Permuta	fev-06	82.006	2013
Cab – Previ Residencial.....	São Paulo	86.666	Sem Permuta	mar-06	56.109	2010
Coopersucar	São Paulo	101.129	Sem Permuta	jun-06	37.370	2010
Caio Prado.....	São Paulo	69.359	Sem Permuta	set-06	14.219	2011
Raimundo Pereira Fase 1/2/3.....	São Paulo	27.467	Com Permuta	out-06	5.188	2009
Dow Química.....	São Paulo	69.456	Sem Permuta	out-06	8.064	2009
Luis Migliano.....	São Paulo	21.520	Com Permuta	dez-06	5.504	2010
Adalberto Kemeny.....	São Paulo	24.055	Sem Permuta	dez-06	4.426	2010
Marina Crespi	São Paulo	18.077	Sem Permuta	fev-07	4.057	2013
Guaiauna.....	São Paulo	24.036	Sem Permuta	mar-07	3.975	2010
Rego Barros	São Paulo	10.660	Sem Permuta	abr-07	2.070	2010
Maria Curupaiti.....	São Paulo	14.508	Com Permuta	abr-07	2.930	2010
Campo Limpo	São Paulo	29.412	Sem Permuta	mai-07	6.559	2009
Padre Lebert – FASE 1	São Paulo	18.077	Com Permuta	mai-07	387	2009
Padre Lebert – FASE 2	São Paulo	17.233	Com Permuta	mai-07	387	2009
Odorico Mendes.....	São Paulo	34.419	Sem Permuta	jun-07	–	2013
Parque São Lucas.....	São Paulo	20.015	Sem Permuta	jun-07	3.721	2009
Raposo.....	São Paulo	41.547	Sem Permuta	ago-07	258	2013
Kenkiti.....	São Paulo	43.393	Com Permuta	set-07	–	2013
Engelux Raposo	São Paulo	28.805	Com Permuta	nov-07	258	2013
Maria Curupaiti II	São Paulo	10.832	Sem Permuta	jan-08	4.041	2009
Leais Paulistanos	São Paulo	29.807	Sem Permuta	abr-08	24.521	2009
Ourives Sergus.....	São Paulo	33.176	Sem Permuta	abr-08	4.719	1ª Fase 2009 2ª Fase 2010
Pedrália	São Paulo	17.748	Sem Permuta	mai-08	3.477	2009
Colégio Pio XII.....	São Paulo	127.926	Sem Permuta	mai-08	30.153	2013
Santo Irineu – Ouvidor Peleja	São Paulo	12.658	Sem Permuta	jun-08	12.503	2009
Praça Visconde de Souza Fontes.....	São Paulo	16.913	Com Permuta	jun-08	–	2010
Av. dos Remédios.....	São Paulo	21.684	Sem Permuta	jun-08	–	2013
Pires do Rio – São Miguel.....	São Paulo	26.740	Com Permuta	jun-08	4.834	2010
Cônego Manoel Vaz.....	São Paulo	10.160	Sem Permuta	jul-08	2.536	2010
Almirante Brasil (Barra do Turvo).....	São Paulo	6.594	Com Permuta	jul-08	6.958	2010
Arno (Coronel Rodrigues Pereira).....	São Paulo	49.069	Sem Permuta	ago-08	36.452	2011
Francisco Marcondes –Morumbi (Vila Andrade).....	São Paulo	10.848	Com Permuta	set-08	2.797	2009
Vital Brasil.....	São Paulo	10.980	Com Permuta	set-08	–	2013
Luis Antonio dos Santos.....	São Paulo	13.243	Sem Permuta	set-08	10.197	2009
Mariano Pamplona.....	São Paulo	300.050	Com Permuta	out-08	129.250	2013
Catumbi.....	São Paulo	47.840	Sem Permuta	dez-08	6.288	2010
Total São Paulo	43	2.017.344	–	–	604.683	–
Paulo Di Favari	SP Interior	17.472	Com Permuta	set-06	3.238	2013
Cometa / Aurum	SP Interior	19.903	Sem Permuta	out-06	3.075	2013
Vero Guarulhos Fase II.....	SP Interior	25.996	Sem Permuta	out-06	3.183	2010
Ernestina Pelosini	SP Interior	12.320	Com Permuta	out-06	4	2010
Cotolengo.....	SP Interior	192.000	Sem Permuta	mar-07	18.192	2013
Vero Vila Galvão – São Daniel.....	SP Interior	11.624	Sem Permuta	mar-07	270	2009
Henriqueta Mendes Guerra.....	SP Interior	183.021	Com Permuta	abr-07	29.942	1ª Fase 2010 2ª Fase 2011
Forest Hill	SP Interior	13.674	Com Permuta	abr-07	6.878	2009
Hípica.....	SP Interior	6.892	Com Permuta	abr-07	724	2009
Fatto Guarulhos – Faria Lima.....	SP Interior	31.002	Com Permuta	jun-07	1.781	2009
Filomena Bitolo	SP Interior	17.118	Com Permuta	jun-07	11.261	2013
Ferraz de Vasconcelos – Remanescentes	SP Interior	51.229	Sem Permuta	jul-07	–	1ª Fase 2009 2ª Fase 2010
Guarulhos.....	SP Interior	114.450	Sem Permuta	jul-07	8.848	2010

Descrição	Estado	Área Útil (em m ²) com Permuta	Forma de Compra	Data de Aquisição	Valor Contábil 30/06/09	Lançamento Planejado/ Efetuado
Dom Jaime de Barros.....	SP Interior	30.490	Sem Permuta	jul-07	15.654	2009
Dom Paulo – PUC	SP Interior	79.200	Com Permuta	jul-07	24.084	2013
Tognato	SP Interior	56.588	Com Permuta	jul-07	14.277	2009
Russi.....	SP Interior	34.169	Com Permuta	set-07	–	2013
Hermantino Coelho.....	SP Interior	17.285	Sem Permuta	set-07	–	2009
Galeria Carvalhinho.....	SP Interior	18.880	Com Permuta	set-07	3	2011
São Miguel – Parreira Brava	SP Interior	31.388	Com Permuta	out-07	329	2009
Fatto Granja Viana (Magnólia)	SP Interior	21.095	Sem Permuta	out-07	6	2010
Itirapina.....	SP Interior	23.190	Com Permuta	nov-07	11.418	2010
Cupim.....	SP Interior	11.930	Com Permuta	nov-07	750	2009
Mogi – Alumigon	SP Interior	65.967	Com Permuta	set-07	19.343	1ª Fase 2010 2ª Fase 2011
Caramuru	SP Interior	9.552	Sem Permuta	nov-07	–	2010
De maio.....	SP Interior	16.204	Sem Permuta	dez-07	1.124	2009
Ribeirão (Campos Eliseos).....	SP Interior	10.549	Sem Permuta	dez-07	–	2010
Hartmann	SP Interior	25.344	Sem Permuta	dez-07	6.559	2010
Barra Uma	SP Interior	28.739	Com Permuta	dez-07	30.399	2013
Dom Pedro II.....	SP Interior	40.821	Com Permuta	jan-08	8.467	2009
Tambore Office – FASE 1.....	SP Interior	15.971	Com Permuta	fev-08	22.211	2010
Tambore Office – FASE 2.....	SP Interior	16.179	Com Permuta	fev-08	22.211	2013
Tambore Office – FASE 3.....	SP Interior	14.374	Com Permuta	fev-08	22.211	2013
Castelinho (Paulínia)	SP Interior	97.600	Com Permuta	fev-08	15.624	2013
Charles Diamond	SP Interior	35.668	Com Permuta	abr-08	4.790	2010
Gornati	SP Interior	80.013	Com Permuta	mai-08	35.064	2010
Av São Paulo	SP Interior	24.347	Com Permuta	mai-08	152	2011
Alto da Ponte	SP Interior	56.828	Com Permuta	jun-08	12.589	1ª Fase 2009 2ª Fase 2010
Uva Niágara	SP Interior	25.744	Sem Permuta	jul-08	3.220	2009
Itaquá.....	SP Interior	22.468	Com Permuta	ago-08	–	2009
Jacaref	SP Interior	25.582	Com Permuta	ago-08	6.991	2010
Passarin.....	SP Interior	62.940	Com Permuta	ago-08	18.669	2010
Total São Paulo Interior.....	42	1.695.802	–	–	383.544	–
Saint Barth	Rio de Janeiro	28.785	Com Permuta	nov-04	–	2010
Centro Metropolitano – 1 e 2.....	Rio de Janeiro	1.611.480	Com Permuta	jul-05	8.706	1ª Fase 2010 Última em 2013
Gleba F.....	Rio de Janeiro	973.477	Com Permuta	jul-05	3.779	1ª Fase 2010 Última em 2013
Américas Lote 4.....	Rio de Janeiro	30.246	Com Permuta	jul-05	13.565	2011
Gleba E e F	Rio de Janeiro	41.926	Com Permuta	jul-05	1.853	1ª Fase 2010 Última em 2013
Rio 2 – Fundos (Cidade Jardim).....	Rio de Janeiro	75.289	Com Permuta	dez-05	–	1ª Fase 2010 Última em 2013
Rio 2 – Fundos (remanescente)	Rio de Janeiro	704.556	Com Permuta	dez-05	8.062	1ª Fase 2010 Última em 2013
Rodrigues Caldas	Rio de Janeiro	12.401	Com Permuta	jan-07	2.833	2010
Anasa.....	Rio de Janeiro	23.734	Com Permuta	fev-07	22.338	2009
Estrada dos Bandeirantes II	Rio de Janeiro	9.642	Com Permuta	jun-07	3.576	2010
Campo Grande (Magik).....	Rio de Janeiro	263.643	Com Permuta	ago-07	28.121	2011
Belford Roxo.....	Rio de Janeiro	5.609	Com Permuta	ago-07	–	2009
Pedreira	Rio de Janeiro	193.715	Com Permuta	nov-07	50.540	2013
Alameda (São Boaventura).....	Rio de Janeiro	25.612	Com Permuta	dez-07	4.503	2010
Santa Rosa do Viterbo.....	Rio de Janeiro	16.228	Sem Permuta	dez-07	6.056	2013
Macembu / Mapendi.....	Rio de Janeiro	38.179	Sem Permuta	jan-08	2.440	2011
Estrada do Camorin	Rio de Janeiro	27.042	Sem Permuta	mar-08	5.250	2011
Rio Campos.....	Rio de Janeiro	42.568	Com Permuta	abr-08	12.975	2011
Miguel Couto.....	Rio de Janeiro	9.659	Com Permuta	abr-08	2.844	2009
Estrada dos Bandeirantes, 7227.....	Rio de Janeiro	23.941	Com Permuta	abr-08	11.200	2010
Visconde de Sepetiba.....	Rio de Janeiro	6.960	Sem Permuta	mai-08	1.746	2009
PCV Residencial Campos – Nilo Peçanha	Rio de Janeiro	51.971	Com Permuta	mai-08	15.449	2013
Estrada do Mendanha	Rio de Janeiro	22.877	Com Permuta	jun-08	3.291	2009
Reserva Pendotiba	Rio de Janeiro	20.865	Com Permuta	jun-08	–	2010

Descrição	Estado	Área Útil (em m²) com Permuta	Forma de Compra	Data de Aquisição	Valor Contábil 30/06/09	Lançamento Planejado/ Efetuado
Quintino Bocaiuva – Charitas	Rio de Janeiro	12.038	Com Permuta	jun-08	8.663	2010
São Cristóvão	Rio de Janeiro	22.359	Com Permuta	jun-08	5.394	2009
Península – Q. 9 lote 1	Rio de Janeiro	9.091	Com Permuta	jul-08	6.117	2012
Península – Q. 9 lotes 8 a 11	Rio de Janeiro	55.605	Com Permuta	jul-08	38.790	2010
Península – Q. 9 lotes 3 / 6 e 7	Rio de Janeiro	44.375	Com Permuta	jul-08	30.685	2013
Nelson Mandela – Metrô	Rio de Janeiro	7.050	Sem Permuta	jul-08	3.403	2011
Monte Santo	Rio de Janeiro	15.336	Com Permuta	out-08	1.802	2011
Marques de Valença	Rio de Janeiro	7.253	Com Permuta	nov-08	5.001	2011
Jardim Botânico	Rio de Janeiro	1.063	Sem Permuta	nov-08	6.554	2010
Chapeuzinho Vermelho	Rio de Janeiro	11.900	Com Permuta	dez-08	34.174	2010
Total Rio de Janeiro	34	4.446.473	-	-	349.710	-
Barro Vermelho	Espírito Santo	7.368	Com Permuta	set-07	2.817	2009
Finamore	Espírito Santo	43.721	Com Permuta	out-07	49.625	2010
BR101 (San Carlo)	Espírito Santo	68.069	Sem Permuta	nov-07	15.339	1ª Fase 2009 2ª Fase 2010
Marca Café	Espírito Santo	41.404	Com Permuta	jan-08	17.604	1ª Fase 2009 2ª Fase 2010
Villagio Manguinhos	Espírito Santo	77.816	Sem Permuta	jun-08	19.767	1ª Fase 2009 2ª Fase 2010
Total Espírito Santo	5	238.379	-	-	105.153	-
Estaleiro	Rio Grande do Sul	53.561	Com Permuta	dez-06	-	2011
Caravelas	Rio Grande do Sul	10.181	Com Permuta	jun-07	-	2009
Litvin	Rio Grande do Sul	27.572	Com Permuta	jun-07	-	2010
Tumeleiro Sertorio	Rio Grande do Sul	13.631	Com Permuta	ago-07	-	2010
Cristovão Schneider	Rio Grande do Sul	6.069	Com Permuta	ago-07	-	2010
Merlin	Rio Grande do Sul	27.499	Com Permuta	out-07	19.343	2011
Anita Garibaldi – Libero Badaró	Rio Grande do Sul	13.348	Com Permuta	out-07	-	2011
Ivo Ughini	Rio Grande do Sul	85.272	Sem Permuta	nov-07	-	1ª Fase 2010 Última em 2013
Massas Coroa	Rio Grande do Sul	19.122	Sem Permuta	nov-07	6.198	2009
Silos – CCGL	Rio Grande do Sul	178.140	Com Permuta	dez-07	-	1ª Fase 2010 Última em 2013
Ary Tarrago Conde	Rio Grande do Sul	22.408	Com Permuta	dez-07	-	2010
Otto Plaza	Rio Grande do Sul	14.726	Com Permuta	dez-07	-	2009
Jarí	Rio Grande do Sul	7.017	Com Permuta	dez-07	-	2009
Marcílio Dias	Rio Grande do Sul	8.662	Com Permuta	fev-08	-	2013
Reolon Caxias do Sul	Rio Grande do Sul	30.780	Com Permuta	abr-08	-	2013
Seminário Gravataí – RS CASAS E PRÉDIOS	Rio Grande do Sul	190.736	Com Permuta	mai-08	-	1ª Fase 2011 Última em 2013
Canoas Concórdia	Rio Grande do Sul	39.074	Com Permuta	mai-08	-	2010
Seminário Gravataí – RS MALL	Rio Grande do Sul	11.598	Com Permuta	mai-08	-	2011
Sotero dos Reis	Rio Grande do Sul	10.800	Com Permuta	ago-08	1.514	2009
NH Pedro Adams	Rio Grande do Sul	7.157	Com Permuta	jan-09	1.128	2012
Total Rio Grande do Sul	20	777.351	-	-	28.183	-
Rosita	Bahia	19.609	Sem Permuta	out-07	996	2013

Descrição	Estado	Área Útil (em m²) com Permuta	Forma de Compra	Data de Aquisição	Valor Contábil 30/06/09	Lançamento Planejado/ Efetuado
Trece Médico	Bahia	21.978	Sem Permuta	out-07	2.497	2011 1ª Fase 2010 Última em
Orissio	Bahia	300.403	Com Permuta	dez-07	164.899	2013
Bahia Marina	Bahia	13.481	Com Permuta	mar-08	19.064	2013
JCPM – Fase 2viab 1/3	Bahia	14.314	Com Permuta	abr-08	-	2009
Chiachiarretta	Bahia	63.409	Com Permuta	jun-08	5.511	2010
Deil	Bahia	60.272	Com Permuta	jun-08	29.294	2010
Imbui 03 (marback)	Bahia	27.567	Com Permuta	jul-08	5.370	2010
Severino	Bahia	39.631	Com Permuta	nov-08	3.810	2010
Gráfico Abrantes	Bahia	42.165	Com Permuta	nov-08	2.227	2010
JG Lauro de Freitas	Bahia	25.211	Com Permuta	jan-09	1.430	2009
Total Bahia	11	628.040	-	-	235.099	-
Frei Cirilo	Ceará	9.484	Sem Permuta	nov-07	1.271	2013
Porto das Dunas	Ceará	250.000	Sem Permuta	fev-08	17.359	1ª Fase 2010 Última em 2013
Total Ceará	2	259.484	-	-	18.629	-
Aquacenter	Rio Grande do Norte	120.027	Com Permuta	jul-07	14.201	2010
Jose Dias	Rio Grande do Norte	60.440	Com Permuta	set-07	-	1ª Fase 2009 2ª Fase 2010
Alexandre Cabral	Rio Grande do Norte	87.765	Sem Permuta	dez-07	13.684	2010
Abel Cabral	Rio Grande do Norte	24.176	Com Permuta	dez-07	-	2009
Natal Cotovelo	Rio Grande do Norte	24.186	Sem Permuta	dez-07	14.857	2013
Leonardo	Rio Grande do Norte	7.427	Com Permuta	fev-08	8.274	2009
Fazenda São João	Rio Grande do Norte	200.000	Sem Permuta	mar-08	22.710	2013
Areia Preta Juan	Rio Grande do Norte	8.755	Sem Permuta	mar-08	3.635	2009
Total Rio Grandedo Norte	8	532.776	-	-	77.360	-
Caballito	Buenos Aires	29.955	Com Permuta	jul-08	23.284	2013
Total Argentina	1	29.955	-	-	23.284	-
Boto	Amazonas	27.749	Sem Permuta	out-07	-	2010
Sadia	Amazonas	43.708	Sem Permuta	out-07	9.750	2010
Riviera II	Amazonas	122.400	Com Permuta	jun-08	28.126	1ª Fase 2010 2ª Fase 2011
Ephigênio Salles	Amazonas	28.606	Com Permuta	jun-08	6.425	2010
Jacira Reis	Amazonas	47.518	Com Permuta	jun-08	7.476	2010
Total Amazonas	5	269.980	-	-	51.777	-
GRAND LIDER OLYMPUS	Minas Gerais	21.852	Com Permuta	fev-06	-	2009
Alto da Serra	Minas Gerais	11.141	Com Permuta	abr-08	5.349	2009
Total Minas Gerais	2	32.993	-	-	5.349	-
Sítio São Benedito (TOTAL)	Maranhão	129.992	Sem Permuta	mai-07	20.726	1ª Fase 2010 2ª Fase 2011
Rio Anil	Maranhão	17.546	Sem Permuta	mai-07	-	1ª Fase 2010 2ª Fase 2011
Total Maranhão	2	147.538	-	-	20.726	-
Japonesa	Pará	36.969	Com Permuta	abr-08	13.979	2010
Jacob (belem)	Pará	37.332	Com Permuta	ago-08	5.065	2009
Ecopark Home Resort	Pará	35.650	Sem Permuta	dez-08	2.365	2009
Total Pará	3	109.952	-	-	21.409	-
Santa Quitéria	Paraná	9.887	Com Permuta	jun-09	-	2009
Total Paraná	1	9.887	-	-	-	-
Paioi	Pernambuco	161.588	Com Permuta	jun-08	7.181	2011

Descrição	Estado	Área Útil (em m ²) com Permuta	Forma de Compra	Data de Aquisição	Valor Contábil 30/06/09	Lançamento Planejado/ Efetuado
Bacardi	Pernambuco	286.000	Com Permuta	jun-08	-	2013
Guadalupe	Pernambuco	180.000	Sem Permuta	jun-08	5.490	1ª Fase 2011 2ª Fase 2012
Total Pernambuco	3	627.588	-	-	12.671	-
Gameleira	Alagoas	88.000	Com Permuta	mai-08	37.011	2013
Total Alagoas.....	1	88.000	-	-	37.011	-
Outros.....		-			53.159	
Total CBR + Living	183	11.911.541	-	-	2.027.747	-

As atividades envolvidas na incorporação dos nossos edifícios residenciais são: (i) aquisição do terreno; (ii) planejamento da incorporação; (iii) obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais necessárias; e (iv) comercialização e venda de novos empreendimentos e início das obras. Normalmente, iniciamos as obras entre seis e 12 meses após o lançamento de um novo empreendimento, sendo as obras em geral concluídas em aproximadamente 24 meses. Adotamos a política de somente iniciar a construção depois da venda de, pelo menos, 30,0% das unidades de um projeto.

No passado, também incorporamos edifícios de *flats* (apartamentos que incluem a prestação de serviços). Entre 1988 e 1990, incorporamos três edifícios de *flats* em São Paulo. Depois de um período de crise de excesso de oferta neste mercado, ocorrida entre 1990 e 1995, decidimos voltar a atuar neste mercado e incorporamos mais 12 edifícios de *flats* entre 1995 e 2000 na região da Grande São Paulo e Campinas. Em 1999, também incorporamos dois edifícios residenciais *long stay* em São Paulo, apartamentos especialmente equipados para aluguéis de longo prazo. Em 30 de junho de 2009, havíamos vendido 98,7% das nossas unidades de *flat* e tínhamos 51 unidades de *flats* em nossa carteira de locações. O mercado para *flats* e edifícios residenciais *long stay* não tem se mostrado atraente no decorrer dos últimos quatro anos, principalmente em razão do excesso de oferta.

Em 2003, passamos a investir na incorporação de loteamentos residenciais destinados à classe média, localizados nos arredores das regiões metropolitanas, próximos a grandes rodovias de acesso a São Paulo, em parceria com incorporadoras especializadas neste segmento de mercado. Nosso objetivo nestes empreendimentos consiste, em primeiro lugar, em adquirir experiência neste segmento. Poderemos vir a aumentar as nossas atividades diretas neste segmento no futuro. Até 30 de junho de 2009, havíamos realizado seis lançamentos neste segmento, sendo quatro em São Paulo com 40,5% vendidos, um no Rio de Janeiro com 83,0% das unidades vendidas e um no Rio Grande do Sul, com 84,4% das unidades vendidas.

Acreditamos que a demanda por loteamentos residenciais está aumentando em São Paulo, principalmente em razão do elevado crescimento populacional, alta densidade demográfica em áreas urbanas, mudanças na regulamentação de uso do solo (que tendem a restringir cada vez mais a ocupação dos centros urbanos) e da deterioração da qualidade de vida em função de violência, ruído, poluição e trânsito. As estradas existentes, que eram obstáculos para os primeiros empreendimentos neste segmento, foram melhoradas e foram construídas novas vias, como o Anel Viário ao redor da região metropolitana de São Paulo, o que torna mais fácil e ágil a viagem de ida e volta aos arredores das regiões metropolitanas. O desenvolvimento tecnológico (*internet* de banda larga, por exemplo) e o desenvolvimento da infra-estrutura nos arredores das regiões metropolitanas (tais como boas escolas particulares e supermercados) também reduziram as desvantagens de morar longe dos centros urbanos. Este segmento também se beneficia do fato de que alterações nas normas de zoneamento restringiram a construção de edifícios em certas zonas residenciais urbanas.

Em agosto de 2004, lançamos um loteamento residencial (Reserva Fazenda Imperial), composto por 207 unidades com área média de 1.300 m² por lote e preço médio de R\$75,0 por metro quadrado. Em 31 de março de 2006, encerramos a Parceria que tínhamos neste empreendimento, sendo que recebemos o valor investido, corrigido pelo CDI, no montante de R\$1,3 milhão, em 18 parcelas mensais a partir da data de rescisão deste contrato. Nós esperamos lançar um novo loteamento residencial entre setembro e dezembro de 2009, cujas vendas serão intermediadas por corretores locais independentes.

Em 30 de junho de 2009, tínhamos áreas para o desenvolvimento de sete loteamentos residenciais em parceria com outras incorporadoras, representando um total de área útil de 3,2 milhões de m², dos quais 36% pertencem a nossa Companhia.

Não fazemos investimentos em dinheiro no segmento de lotes residenciais; a aquisição da área se dá no formato de parceria, pela qual o proprietário da área recebe um percentual do VGV apurado na venda dos lotes, pago conforme o fluxo de recebimentos. Desenvolvemos os projetos, aprovações e implantamos a infra-estrutura básica do loteamento e fazemos Parcerias com outras incorporadoras para cada projeto, com o fim de combinar nosso *know-how* na incorporação de projetos de alto padrão com a experiência dos nossos parceiros neste segmento. A construção das residências de cada lote é feita pelos compradores das unidades.

Incorporação e Venda de Salas em Edifícios Comerciais

Também incorporamos e vendemos salas em edifícios comerciais nos últimos 40 anos. Nos últimos 10 anos, incorporamos 20 edifícios comerciais, representando uma área total de 251.519m². O tamanho destas salas varia entre 30m² a 250m², em São Paulo, e 35m² a 92m², no Rio de Janeiro. As unidades que incorporamos até o presente foram vendidas a usuários ou a investidores interessados em alugá-las. Nossos esforços de venda em relação a tais salas em edifícios comerciais são similares aos dedicados aos edifícios residenciais.

A tabela abaixo apresenta os edifícios comerciais que incorporamos nos últimos dez anos, bem como sua área total, data de entrega, preço médio e porcentagem de unidades vendidas:

Edifício	Área Total (Em m ²)	Entrega	Preço Médio de Venda (Em R\$/m ²)	Unidades Vendidas (Em %)
First Office Flat.....	6.556	Jan-2000	2.645	100
Intl Trade Center.....	7.706	Ago-2000	2.737	100
Concept.....	5.129	Jul-2000	2.482	100
SP Business.....	7.025	Ago-2000	2.237	100
Praia de Belas Prime Office.....	9.341	Dez-2010	5.597	100
Península Office.....	9.363	Dez-2010	4.977	100
Villa Lobos Office Park.....	48.951	Ago-2010	4.122	100
Escritórios Paulista.....	6.961	Out-2011	6.134	100
Escritórios Europa.....	9.839	Nov-2009	5.641	100
Barra Prime Office.....	2.991	Jun-2011	16.231	97
Península Office.....	9.363	Dez-2010	4.977	100
Salvador Shop Business – Fase1.....	26.067	Jun-2011	4.180	91
Urban Concept Offices.....	22.280	Mar-2011	4.752	91
America Centro Empresarial.....	9.879	Mar-2010	3.625	94
Escritórios Santana.....	9.016	Jun-2011	5.920	87
Novamerica Office Park.....	32.979	Mar-2012	5.917	75
Le Monde Office Life – Nova Iguaçu.....	9.309	Dez-2011	5.917	55
I. Berrini.....	7.168	Set-1997	2.949	100
Manager.....	4.540	Ago-1998	2.515	100
Çiragan.....	7.054	Abr-2007	5.225	81

Prestação de Serviços

As nossas atividades de prestação de serviços incluem a corretagem de imóveis, a administração de nossas construções e a administração da carteira de recebíveis de algumas de nossas parcerias. Até 31 de dezembro de 2006, também prestávamos serviços de administração de edifícios comerciais, através da BRC, uma das nossas subsidiárias. Após a Cisão Parcial, todos os serviços relativos à administração de edifícios comerciais foram transferidos à CCP, de modo que, atualmente, a BRC apenas presta serviços de administração de edifícios comerciais à CCP, celebrando contratos com base em condições praticadas usualmente no mercado.

A BRC foi constituída com o objetivo de prestar serviços de excelência em operação e administração de empreendimentos do segmento de grandes lajes corporativas de alto padrão, equipadas com sistemas de elevada complexidade tecnológica. A BRC é filiada à *Building Owners and Managers Association – BOMA*, instituição com sede nos Estados Unidos da América que congrega milhares de associados e edifícios em todo o mundo, mantendo-se atualizada em relação às novidades mais relevantes no segmento de grandes lajes corporativas, seja no aspecto tecnológico de infra-estrutura, seja no aspecto imobiliário globalizado.

Há aproximadamente seis anos, a BRC, atenta à fragilidade e à ausência de evolução no segmento de administração de condomínio e propriedades, criou a marca “Facilities” como uma oportunidade de inovar, abarcar novas tendências em produtos imobiliários, agregar valor a estes produtos e atender as demandas de um público que espera cada vez mais serviços ampliando e personalizando o seu estilo de morar. Oferecendo um conceito inovador e pioneiro na gestão de propriedades e serviços, a marca “Facilities” mantém internamente a inteligência dos processos buscando junto a terceiros, meios físicos para operacionalizar os empreendimentos sob sua gestão, para uma atuação específica, baseada em um *know-how* que agregue valor tanto para quem mora quanto para quem investe. A marca “Facilities” veio preencher a lacuna entre o condomínio residencial tradicional e os empreendimentos tipo flats, com bandeira hoteleira. Os serviços “Facilities” são oferecidos exclusivamente aos produtos Cyrela, factíveis de serem implantados.

Até 11 de abril de 2007, prestávamos serviços aos três *shopping centers* dos quais detínhamos participação, por meio da BRX, nossa antiga subsidiária que foi transferida à CCP após nossa Cisão Parcial.

Atividades

Uma das nossas forças competitivas chave é nosso projeto de administração integrado, o qual nos permite administrar e controlar todas as etapas do processo de incorporação. Nossas atividades incluem identificação, avaliação e compra de terrenos, planejamento da incorporação, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho do projeto, comercialização e venda dos imóveis, construção do empreendimento e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes. Além disso, também prestamos serviços, tais como os de administração de edifícios.

As etapas do nosso processo de incorporação estão resumidas no diagrama abaixo:

Aquisição de Terrenos

Como a aquisição de terrenos adequados e desejados é fundamental para a lucratividade das nossas incorporações, enfatizamos o nosso processo de aquisição de terrenos, tendo desenvolvido procedimentos rigorosos para determinar a conveniência dos terrenos a serem adquiridos para incorporação.

Propostas de compra de terrenos são freqüentemente recebidas de agentes imobiliários, especializados na venda de grandes parcelas de terrenos, de proprietários de terrenos interessados em ter um sócio experiente e capacitado em incorporação imobiliária ou de outras entidades que desenvolvem atividade de incorporação imobiliária. As pesquisas conduzidas por nossos próprios corretores também levam ao desenvolvimento de propostas internas para a aquisição de terrenos.

Nossa análise para a aquisição de terreno inclui a revisão de dados técnicos, mercadológicos e financeiros. Em primeiro lugar, verificamos se a área do terreno atende às especificações mínimas satisfatórias para o tipo de projeto que empreendemos, se fica situado em região nobre, acessível à necessária infra-estrutura, e se topograficamente se presta à incorporação habitacional. Além disso, empregamos pesquisa de mercado acerca de compradores em potencial, incorporadoras locais da região, características comuns de empreendimentos da vizinhança, oferta e demanda do mercado relevante e renda média e perfil das pessoas na região. Cada aquisição de terreno em potencial também está sujeita a análise financeira, com o fim de determinar se a incorporação proposta atenderá aos nossos critérios de retorno sobre o capital investido.

Fatores adicionais que levamos em conta na seleção de terrenos para incorporação incluem a possibilidade de obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto. Na maioria dos casos, a aquisição de terrenos é garantida por um pagamento inicial. O saldo remanescente do preço de venda do terreno é quitado posteriormente à obtenção de todas as licenças e demais aprovações regulatórias necessárias ao desenvolvimento do projeto. Nossa obrigação de efetivar a aquisição do terreno geralmente está condicionada à obtenção de licenças e aprovações regulatórias necessárias antes do fechamento do negócio. Em geral, o depósito previsto no contrato e os custos de pré-incorporação não são recuperados caso todas as aprovações não sejam obtidas e a aquisição não seja consumada. Cada decisão quanto à aquisição de um terreno é analisada e aprovada por um comitê interno que se reúne semanalmente, sendo composto pelo nosso Diretor Presidente e representantes de nossos departamentos de Engenharia, Financeiro, Vendas, Comercial e Incorporação.

O financiamento do preço de compra para aquisição de um terreno ou de parte de um terreno em geral é feito por meio da concessão ao vendedor do terreno de certo número das unidades a serem construídas no terreno, ou de um percentual do produto da venda das unidades do empreendimento. Dessa forma, reduzimos nossos investimentos à vista e aumentamos nossas taxas de retorno. Esta estratégia nos possibilitou ter acesso a um número maior de projetos ao mesmo tempo. Quando não temos êxito com esta estratégia, ou com o fim de obter melhores condições ou preços, também adquirimos terrenos à vista, sozinhos ou em parceria com outras incorporadoras e construtoras. Isso é mais freqüente quando o terreno fica situado em regiões onde há excesso de demanda. Nestes casos, normalmente criamos uma SPE em conjunto com nossos parceiros. Por força de entendimentos mantidos com os nossos sócios nas SPEs, exercemos controle sobre as contas-movimento das SPEs, que não podem pagar dividendos enquanto as suas obrigações não forem totalmente pagas ou os sócios decidam de maneira diversa.

Como preferimos utilizar caixa gerado pelas nossas operações ou conceder ao vendedor do terreno certo número de unidades a serem construídas no terreno, ou um percentual do produto da venda das unidades do empreendimento, em geral não incorremos em endividamento para comprar terrenos. Para fins de fluxo de caixa, priorizamos o lançamento de novos empreendimentos em terrenos que tenhamos comprado à vista. Pretendemos construir em todos os terrenos que adquirimos.

Elaboração do Projeto

Para satisfazer os gostos e preferências dos nossos clientes alvo, dispomos esforço considerável na criação de um projeto e conceito de comercialização adequados a cada novo empreendimento, o que inclui a determinação do tamanho, estilo e faixa de preço das unidades. Nossa equipe, incluindo engenheiros e nossos próprios corretores, trabalha junto a arquitetos independentes de renome (normalmente um para cada empreendimento), corretoras independentes e publicitários para a elaboração do projeto arquitetônico e de construção. As atividades deles incluem desenho panorâmico e do interior dos nossos empreendimentos, elaboração de planos para execução do projeto e escolha do material de construção para o projeto.

Uma equipe responsável pela elaboração do plano de negócio e do orçamento do projeto também é envolvida nesta fase do nosso trabalho. Além disso, realizamos pesquisas para testar as preferências de compradores em potencial. Simultaneamente, buscamos obter as licenças e aprovações regulatórias de autoridades municipais necessárias, o que normalmente leva de três a cinco meses.

Comercialização e Vendas

Nossos esforços de comercialização com relação a um novo empreendimento de apartamentos têm início simultaneamente ao lançamento do empreendimento, em qualquer caso somente depois de receber a aprovação do plano de incorporação do mesmo das autoridades municipais. Para fins de fluxo de caixa, o lançamento de um novo empreendimento ocorre em geral seis meses depois da aquisição do terreno à vista, ou 12 meses, quando permutamos terrenos por algumas unidades a serem construídas ou por um percentual do produto das vendas.

A comercialização e a venda dos nossos apartamentos são realizadas por intermédio da nossa corretora, a Seller que conta com 288 corretores em São Paulo, 308 no Rio de Janeiro, 70 em Salvador, 18 em Recife, 18 em Natal, 18 em São Luís, 1 em Belém, 66 em Vitória, 1 em Belo Horizonte, 20 em Curitiba e 122 em Porto Alegre, e 226 na Selling São Paulo, e por intermédio de corretoras de imóveis independentes, dentre os quais a Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. e a Abyara Planejamento Imobiliário Ltda., e com menor participação, a Fernandez Mera Negócios Imobiliários Ltda. e Itaplan Imóveis Ltda. Acreditamos ser crucial dispormos de nossa própria equipe de vendas, pois ela permanece dedicada exclusivamente à venda dos nossos empreendimentos, administrando nossos clientes atuais e empenhada em conquistar potenciais clientes. O retorno que temos da nossa equipe própria de vendas nos permite desenvolver ainda mais a nossa estratégia de comercialização. Acreditamos que a Seller está classificada entre as três maiores corretoras de imóveis em São Paulo em volume de vendas. A comissão de venda média que pagamos às corretoras independentes varia de 3,2% a 3,7% do preço de venda. Na hipótese de não conseguirmos vender todas as unidades no prazo de 180 dias após o lançamento de um novo empreendimento, também procuramos vender por intermédio de pequenas corretoras.

Além de contar com a nossa equipe de vendas em nosso principal mercado foco, os segmentos de alto, médio alto e médio padrão, criamos a divisão Selling, empresa especializada na comercialização dos nossos produtos com a marca “Living” e destinados aos segmentos de mercado econômico e super-econômico. É parte de nossa política levar a Seller a todos os mercados onde estamos atuando, exceto nos mercados onde nosso parceiro possuir empresa própria de vendas ou não haja massa critica suficiente para constituirmos a Seller.

A tabela abaixo apresenta informações sobre as nossas vendas por intermédio da Seller nos anos de 2006, 2007 e 2008, bem como no semestre encerrado em 30 de junho de 2009.

	Vendas por intermédio da Seller	Participação das vendas por intermédio da Seller em nossas vendas totais	Participação das vendas por intermédio da Seller nos seus Estados de Atuação
	(Em milhões de R\$)	(Em %)	(Em %)
2006.....	868.152	39	49
2007.....	1.899.052	43	61
2008.....	1.723.032	37	48
até 30 de junho de 2009.....	1.075.868	48	55

Normalmente, temos um *showroom* no canteiro de obras ou em suas proximidades. Os *showrooms* incluem um apartamento modelo, com seus acabamentos interiores, equipado com eletrodomésticos e mobiliado. O *showroom* conta com nossa equipe comercial e de vendas e corretores externos que respondem a perguntas e convidam os clientes a visitarem o apartamento modelo. Nossa equipe comercial e de vendas e os corretores externos são treinados quanto ao perfil de clientes alvo, atendimento ao cliente, serviços prestados pela Facilities (quando aplicável), cronogramas de obras e diferentes planos disponíveis. Acreditamos que esse procedimento resulte em uma equipe de vendas com amplo conhecimento dos nossos produtos e serviços correlatos. Nossa equipe comercial e de vendas também freqüenta periodicamente conferências sobre técnicas de vendas, conjuntura econômica e técnicas motivacionais. Em todas as fases dos nossos esforços de comercialização e venda, enfatizamos nosso compromisso com a entrega no prazo de apartamentos construídos com materiais de alta qualidade, fornecidos por fabricantes de renome. Também realizamos eventos promocionais especiais quando lançamos novos empreendimentos.

Nossos apartamentos também são comercializados por meio de jornais, de propaganda de mala direta e da distribuição de folhetos nas regiões vizinhas, bem como por meio de centros de *telemarketing* e *sites* na *internet*. Estamos realizando investimentos com o fim de aumentar significativamente nossas vendas por meio de *sites* na *internet* e atingir novos clientes, tais como brasileiros que moram no exterior.

Em 2005, assumimos a liderança nacional de vendas de imóveis realizadas pela *internet*, representando mais de 14% do total de nossas vendas. Em 2006, dobramos nossa equipe de vendas pela *internet*, aumentamos o nosso investimento junto aos principais portais de *internet* e ampliamos o nosso portfólio de produtos, devido, principalmente, à inclusão dos empreendimentos desenvolvidos com os novos parceiros.

Adicionalmente, publicamos, trimestralmente, a revista “Revista Cyrela”, a qual é distribuída por mala direta os nossos clientes. O foco dos nossos esforços de propaganda consiste em atrair compradores a empreendimentos de apartamentos específicos.

Seguindo uma prática comum no Brasil e dentro de um esforço para reduzir nossa exposição financeira, efetuamos a contratação da venda do maior número possível de unidades ao lançar um novo empreendimento, concentrando nossos esforços de comercialização para tal empreendimento nas fases iniciais da construção. Temos sido bem-sucedidos com esta estratégia, em geral vendendo de 50,0% a 70,0% das unidades antes do início da construção. As unidades remanescentes são em regra vendidas ao final da construção. Além disso, aproximadamente 23,0% das parcelas que recebemos de clientes referem-se a pagamentos efetuados antes da data de vencimento programada. No passado, as vendas antecipadas e os pagamentos adiantados de parcelas nos proporcionaram atender parcela significativa das nossas necessidades de caixa para as nossas atividades de incorporação e construção imobiliária. Não podemos garantir que manteremos as mesmas taxas de vendas antecipadas e de pagamentos adiantados no futuro.

Nos termos da legislação brasileira, podemos estabelecer um prazo e as condições nos quais teremos o direito de cancelar o empreendimento, que devem ser especificados nos contratos de venda. De acordo com nossos contratos de venda, se não conseguirmos vender pelo menos 30,0% das unidades no período de 180 dias a contar do lançamento de um novo empreendimento, temos o direito de cancelar o empreendimento. Nessa hipótese, consideramos alterar o projeto ou vender o terreno, contudo, em qualquer caso, temos que devolver o valor pago por nossos clientes. Tal valor deve ser corrigido monetariamente com base no índice de inflação estabelecido no contrato de venda. No entanto, os clientes não têm direito de receber eventuais indenizações por perdas e danos.

A equipe de vendas e os corretores são os mesmos que atuam na venda de unidades em edifícios residenciais e salas em edifícios comerciais, mas são diferentes no caso de vendas de loteamentos residenciais. Esperamos vender nossas unidades em loteamentos residenciais por meio de corretores locais independentes, com experiência neste segmento de mercado.

Temos um histórico de baixo índice de cancelamento de vendas. Nos últimos três anos, temos índices insignificantes de inadimplência.

Construção

Atuamos no setor de construção há mais de 20 anos. Em 30 de junho de 2009, tínhamos construído mais de 6,1 milhões de metros quadrados desde a nossa constituição. Não possuímos equipamentos de construção pesada e apenas dispomos de uma força de trabalho relativamente pequena para construção.

Basicamente temos dois formatos de atuação junto à construção dos empreendimentos. Existem empreendimentos onde: *a)* a responsabilidade pela execução dos serviços é da própria Cyrela e; *b)* empreendimentos que são construídos por outra construtora (sócia e/ou contratada) onde atuamos com uma equipe própria de gerenciamento.

Nos empreendimentos executados diretamente pela Cyrela (formato *a)*) somos os responsáveis pela sua construção, normalmente contratando empresas especializadas (sub-empresiteiras) para a execução de serviços específicos. A Cyrela como construtora atua apenas em empreendimentos dos quais participamos como incorporadores (com ou sem sócios).

Gerenciamos a construção das nossas incorporações imobiliárias por meio de equipe própria (engenheiros, arquitetos, mestres-de-obras, encarregados, etc.). Atuamos controlando e coordenando a construção das incorporações, enquanto empresiteiros e sub empresiteiros executam a obra.

Os diversos sistemas que constituem o empreendimento são, usualmente, executados por empresas especializadas contratadas (sub-empresiteiras). Estas empresas são contratadas para realizar os serviços por preço fixo previamente estabelecido quando da negociação comercial, negociação esta que tem como teto a verba estabelecida no orçamento de construção.

Alguns dos serviços de construção são executados por equipes de produção próprias da Cyrela, destacando-se a execução das estruturas de concreto armado e expressiva parte das instalações elétricas e hidráulicas. Esta opção de construção de alguns serviços com equipes próprias decorre do ganho de escala e da responsabilidade civil de tais serviços.

A seleção das empresas sub-empresiteiras é feita com base em critérios rigorosos, combinando qualificações técnicas, reputação (histórico de desempenho dentro e fora da Cyrela) e preço.

Contratar sub-empresiteiras apresenta certas vantagens logísticas e financeiras, visto que não precisamos incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente, tirando proveito das especialidades de diferentes sub-empresiteiras e não precisando com frequência transferir nossa força de trabalho a diferentes canteiros de obras. Sendo assim, em serviços que não apresentam ganho de escala podemos controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre nossas incorporações.

As empresas prestadoras de serviços sempre trabalham sob a supervisão da equipe da Cyrela, que permanece em tempo integral no canteiro de obras. Nosso grupo de engenharia civil supervisiona a construção de cada parte da edificação, coordena as atividades das sub-empresas e dos fornecedores, submete seu trabalho aos nossos controles de segurança e custo, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto, possibilitando-nos entregar unidades vendidas dentro dos prazos especificados nos contratos de compra e venda.

Nossos procedimentos de controle de qualidade são partes do nosso processo de construção, sendo a empresa certificada pelo Sistema ISO 9000 desde o ano 2.000. Todos os serviços possuem procedimento de execução específico, que são adotados em todas as obras, e itens de verificação e controle previamente estabelecidos.

Temos equipes internas que são responsáveis por assegurar que a construção e o projeto das nossas incorporações atendam aos nossos padrões de qualidade. Destacamos as equipes de suprimentos, de planejamento e controle, de orçamento, de coordenação de projetos, de qualidade, de desenvolvimento tecnológico e de gerenciamento de instalações.

Dessa forma administramos a maior parte da construção de nossos edifícios e sempre somos os responsáveis pela totalidade da obra, mesmo que o trabalho seja executado por sub-empresas. Cada sub-empresa, no entanto, deve nos certificar de que cumpre com a legislação trabalhista e previdenciária antes de receber o pagamento.

Não possuímos equipamentos de construção pesada.

Para o acompanhamento do desempenho qualitativo de empreendimentos prontos e entregues aos clientes, temos uma equipe especializada em assistência técnica. Esta equipe é a responsável por garantir que o produto entregue apresente o desempenho para o qual foi concebido, garantindo a satisfação do cliente Cyrela.

Para o gerenciamento das obras construídas por terceiros (formato *b*) temos equipes próprias especializadas na função, equipes estas que acompanham a execução do empreendimento nos aspectos de atendimento do custo de construção, atendimento do prazo de construção estabelecido e acompanhamento da qualidade dos serviços e produtos. São emitidos relatórios gerenciais mensais deste acompanhamento para distribuição e análise junto aos sócios Incorporadores.

Nos segmentos econômico e super-econômico, aplicamos o conceito “lean construction”, que consiste na utilização de projetos simples, de fácil execução, repetitivos, padronizados e com foco na gestão. Desta forma, as construções assemelham-se a linha de montagem, com redução de desperdícios e custos, aumento da produtividade durante a execução da obra, melhoria na qualidade da construção e flexibilização do cronograma de execução de obra, visando o aumento da satisfação do cliente

A tabela abaixo apresenta informações sobre obras executadas por nós e por outras construtoras, em metros quadrados, para os períodos indicados:

	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2009	2008	2007	2006
		(Em m ²)		
Cyrela Construtora (São Paulo) ⁽¹⁾	102.934	170.004	221.315	187.807
Cyrela Construtora e RJZ Construtora (Rio de Janeiro) ⁽¹⁾	95.864	173.061	185.632	101.567
Subtotal	198.798	343.065	406.947	289.374
Construtoras de Terceiros	455.074	659.755	187.384	82.748
Área construída	653.872	1.002.820	594.331	372.122

⁽¹⁾ Empresas CBR.

Contamos com *know how* e capacitação significativos e distintos na produção de apartamentos de alto padrão. Nas principais fases das obras, 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 de trabalhadores. Damos grande importância ao controle de qualidade e, desde 2000, temos o certificado ISO 9000 para construção civil. Também aplicamos métodos rigorosos de planejamento e controle de construção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados. Tais procedimentos possibilitam que monitoremos as despesas e custos de cada projeto em comparação com o orçamento e que lidemos em tempo hábil com qualquer variação brusca.

Como empregamos técnicas de construção padronizadas e em razão do grande volume de projetos de construção dos quais participamos, somos capazes de alcançar economias de escala significativas em nossas compras de materiais e contratação de serviços. Trabalhamos de maneira muito próxima com alguns de nossos fornecedores, possibilitando que alguns deles programem a sua produção com o fim de atender a nossa demanda ou nos notifiquem com antecedência, em caso de atraso. Nos últimos anos, não experimentamos quaisquer atrasos significativos das nossas obras devido a escassez de materiais.

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 30% das unidades do projeto em questão. Em geral, damos início às obras 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, tais como instalação elétrica, encanamentos, ar condicionado e fachada. O prazo médio de construção é de 24 meses.

Estamos comprometidos com a entrega dos nossos apartamentos aos clientes no prazo. De acordo com nossos contratos de venda, os clientes têm o direito de rescindir o contrato sem que incorram em multas, e de que lhes seja reembolsada uma parcela dos valores pagos, na hipótese de atraso na entrega em prazo maior que 180 dias a contar da data programada (exceto em casos de força maior). Até a presente data, tivemos apenas uma ocorrência de atraso superior a 180 dias com relação a nossos projetos.

Nos termos da legislação brasileira, fornecemos garantia limitada de cinco anos cobrindo vícios estruturais. Nos últimos três anos, não tivemos nenhum processo ou reclamação relevante sobre as garantias prestadas e relacionadas à construção dos nossos empreendimentos.

Controle de Risco

Contamos com vários comitês internos, formados por membros da nossa administração e outros profissionais, que se reúnem periodicamente para tomar decisões relacionadas às nossas atividades. Os nossos comitês são:

- *Comitê Executivo:* é composto pelo Diretor Presidente, Diretor de Engenharia, Diretor de Incorporação Imobiliária, Diretor de Negócios Imobiliários, Diretor Administrativo Financeiro, Diretor da Controladoria e Finanças, Diretor de Relação com Investidores, Diretor de Vendas e o Diretor de Novos Negócios. Este comitê se reúne semanalmente, e tem por objetivo tomar decisões referentes ao planejamento estratégico da Companhia, bem como acompanhar e aprovar a sua execução.
- *Comitê de Engenharia:* é composto pelo Diretor de Engenharia, Diretor de Projetos, Gerente de Compras e Suprimentos, Gerente de Qualidade, Gerente de Assistência Técnica, Gerente de Planejamento de Orçamento e Custos e o Gerente de Obras. Este comitê se reúne mensalmente, e tem por objetivo analisar e acompanhar os cronogramas de execução das obras com as quais estamos envolvidos, dessa forma, tem a responsabilidade, dentre outras, sobre: (i) o acompanhamento e a preparação dos projetos executivos das obras; (ii) o planejamento e o orçamento das obras e acompanhamento da evolução dos custos; (iii) o planejamento de compras e contratações conforme o cronograma da obra; e (iv) o acompanhamento dos procedimentos de execuções físicas conforme a norma ISO 9000.

- *Comitê de Incorporação, Marketing e Desenvolvimento de Produtos:* é composto pelo Diretor de Incorporação, Diretor de Vendas, Gerente de Produto, Gerente de *Marketing*, Gerente de Projetos, Gerente de Inteligência de Mercado, Agência de Publicidade e Arquitetos. Este comitê se reúne pelo menos uma vez por semana e tem por objetivo analisar e decidir sobre o desenvolvimento de produtos ou projetos.
- *Comitê Financeiro:* é composto pelo Diretor Presidente, Diretor de Controle e Planejamento Financeiro, Diretor de Relações com o Mercado, Gerente Financeiro e Gerente de Controladoria. Este comitê se reúne mensalmente e tem por objetivo analisar e acompanhar o fluxo de caixa dos empreendimentos e decidir sobre a contratação de financiamentos e estabelecer a política de financiamento a clientes nas vendas a prazo.
- *Comitê de Crédito e Cobrança:* é composto pelo Diretor de Controle e Planejamento Financeiro, Diretor de Vendas, Gerente de Crédito e Cobrança, Gerente Financeiro e Assessoria Jurídica. Este comitê se reúne mensalmente, e tem por objetivo analisar a performance da carteira de recebíveis, bem como tomar providências em relação a: (i) políticas de concessão de crédito; (ii) revenda de imóveis em caso de inadimplemento do cliente, por meio de acordo ou via litigiosa, e cobranças judiciais; (iii) política de encaminhamento do cliente para financiamento junto aos bancos (repasse bancário), além de conceder subsídios à área comercial para elaboração das tabelas de preço, condições de pagamento e financiamento junto aos bancos; e (iv) política de renegociações.
- *Comitê de Vendas:* é composto pelo Diretor Presidente, Diretor de Vendas, Diretor de Incorporação, Diretor de Negócios Imobiliários (terrenos), Gerente de Vendas, Gerente de Inteligência de Mercado e Pesquisa e Gerente de *Marketing*, Comunicações e Propaganda. Este comitê se reúne semanalmente e tem por objetivo analisar e acompanhar a performance das vendas.
- *Comitê de Desenvolvimento de Negócios:* as decisões relacionadas à prospecção e aquisição de novos terrenos são analisadas por dois comitês internos: (i) Comitê "A", composto pelo Diretor de Incorporação, Diretor de Desenvolvimento de Negócios, Gerente de Inteligência de Mercado e Pesquisa, Gerente de Produtos, Diretor de Vendas e cinco membros da gerência da área de Prospecções, com o objetivo de analisar terrenos prospectados e previamente analisados, com os respectivos estudos de massa, pesquisa e viabilidade; e (ii) Comitê "B", composto pelo Diretor Presidente, Diretor de Negócios Imobiliários, Diretor de Engenharia, Diretor de Controle e Planejamento Financeiro, Gerente de Produtos, Gerente de Inteligência de Mercado, que se reúnem mensalmente, com o objetivo de tomar as decisões finais após as visitas e o resultado das análises prévias. Todas as decisões quanto à aquisição de terrenos são analisadas por este comitê.

Mercados

Atualmente, nos dedicamos a atividades de incorporação imobiliária com foco nos mercados de São Paulo e Rio de Janeiro, as duas maiores cidades do Brasil e de maior participação percentual no PIB brasileiro. Desde 2006, nós também estamos engajados nas atividades de incorporação imobiliária em cidades do interior do Estado de São Paulo, e outras importantes cidades do Brasil, tais como Belo Horizonte, Vitória, Porto Alegre e Salvador, onde já lançamos alguns empreendimentos. Esperamos expandir nossa participação em outros estados, por meio da constituição de novas Parcerias.

Incorporamos edifícios residenciais em São Paulo há mais de 40 anos. Em 2003, passamos a concentrar nossos esforços na incorporação de edifícios residenciais de alto padrão em zonas urbanas nobres, e também entramos no segmento de incorporação de loteamentos residenciais nos arredores das grandes regiões metropolitanas de São Paulo.

Iniciamos as nossas atividades de incorporação imobiliária no Rio de Janeiro em 1999, atuando sempre em Parceria com a RJZ, que foi incorporada pela nossa Companhia em maio de 2006. Desde então, nosso foco tem sido a incorporação de edifícios de alto padrão em novas zonas abastadas, criadas em decorrência do elevado crescimento populacional ocorrido no Rio de Janeiro nos últimos anos e da carência de terrenos disponíveis em zonas nobres entre as montanhas e as famosas praias de Ipanema, Copacabana e Leblon.

O mercado de São Paulo é muito maior e mais fragmentado que o do Rio de Janeiro. As dez maiores construtoras responderam por aproximadamente 31,3% do total de empreendimentos residenciais em reais em São Paulo em 2008, de acordo com a EMBRAESP, ao passo que as cinco maiores construtoras responderam por aproximadamente 55,6% do total de empreendimentos residenciais em reais no Rio de Janeiro em 2008, de acordo com a ADEMI. Para obter mais dados sobre nossos mercados, veja nesta seção “Nossas Atividades – Concorrência” na página 174.

Para obter mais informações sobre o número de apartamentos lançados por nós ou em parceria com outras incorporadoras em São Paulo, no Rio de Janeiro e outras localidades, veja “Nossas Atividades – Segmentos” na página 153.

Estamos expandindo nossas atividades para outras regiões metropolitanas que apresentam características de incorporação imobiliária compatíveis com as nossas metas de rentabilidade, tendência de crescimento populacional e renda sólida, bem como disponibilidade de fornecedores e sub-empreiteiras capacitados para atender os nossos padrões de execução de obras e de qualidade. Poderemos promover essa expansão diretamente ou por intermédio de Parcerias com incorporadoras imobiliárias locais bem-sucedidas, mas em todo caso, somente após a realização de ampla pesquisa sobre o novo mercado. Para maiores informações sobre as nossas Parcerias, veja nesta seção “Nossas Atividades – Parcerias” na página 175 deste Prospecto.

Contratos Financeiros

Dependemos de contratos de financiamento para o desempenho de nossas atividades. Captamos recursos por meio de contratos financeiros, quando necessário, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos apropriado para o desempenho de nossas atividades. Acreditamos que não possuímos dependência em relação a nenhum contrato financeiro específico, visto que temos livre acesso ao mercado financeiro e de capitais para obtenção de novos recursos e conseguimos financiar nossas atividades predominantemente com o produto da venda dos nossos imóveis. Para informações adicionais acerca de nossos contratos financeiros, ver seção “Discussão e Análise da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – Endividamento”, na página 128 deste Prospecto.

Financiamento a Clientes

Oferecemos planos de financiamento aos compradores de imóveis, sendo que em 30 de junho de 2009 tínhamos R\$1.042,0 milhões de financiamento a nossos clientes. Alguns dos compradores nos pagam diretamente em uma única parcela ou em prestações, em até cinco anos. Os compradores em potencial que expressam interesse na compra de uma unidade de apartamento são convidados a fornecer à nossa equipe comercial seus dados cadastrais e financeiros básicos, permitindo-nos avaliar seu crédito e solidez financeira. Estabelecemos critérios rígidos para aprovação de vendas, tais como: (i) limites mínimos de renda e, em alguns casos, do patrimônio total do potencial comprador; (ii) comprometimento máximo de até 25,0% da renda mensal do potencial comprador no pagamento das prestações; e (iii) inexistência de inadimplimento no passado. Tomando por base os resultados desta avaliação, determinamos se concederemos ou não crédito a nossos clientes em potencial. Preferimos conceder crédito somente a pessoas físicas, não a pessoas jurídicas, tendo em vista as dificuldades de cobrança de dívidas de pessoas jurídicas na hipótese de inadimplimento.

Oferecemos os seguintes planos de financiamento aos nossos clientes:

- Financiamento, junto a nós, de até 40,0% do preço de compra antes da entrega do apartamento, podendo o saldo remanescente ser financiado junto a nós ou junto a um banco escolhido pelos nossos clientes;
- financiamento de 100,0% do preço de compra junto a nós até a entrega do apartamento, com a opção, quando da entrega do mesmo, de transferência do saldo remanescente a um banco; e
- alienação fiduciária do imóvel, com a transferência da unidade ao cliente condicionada ao pagamento integral das prestações restantes.

Com relação ao primeiro e segundo planos de financiamento descritos acima, os nossos clientes, na maioria dos casos, optam por financiar o saldo remanescente conosco, pois à época da entrega do apartamento, temos um histórico de crédito do comprador e podemos oferecer maior flexibilidade em eventual renegociação da dívida. Nos casos em que os clientes optam pelo financiamento conosco, somente transferimos a propriedade do imóvel financiado ao cliente após a quitação da última parcela. Por outro lado, quando o cliente transfere o financiamento a um banco, este quita o saldo remanescente conosco e recebe o imóvel como garantia (hipoteca).

Atualmente preferimos a alienação fiduciária em comparação aos demais planos de financiamento. Sendo assim, concedemos financiamento aos nossos clientes com relação a nossos novos empreendimentos por meio de alienação fiduciária. Oferecemos aos compradores de imóveis várias opções destinadas a tornar mais convenientes as condições de financiamento, tais como períodos de carência, na hipótese de desemprego e morte ou seguro por invalidez.

Como regra geral, nossos contratos de venda prevêem ajuste pelo INCC durante as obras e ajuste à taxa de juros de 12,0% ao ano mais IGP-M somente após a concessão do Habite-se pela Prefeitura.

Os compradores de imóveis também podem contrair empréstimos junto ao SFH, à taxa de juros anual de 12,0% ao ano mais TR, ou no Sistema Hipotecário brasileiro, à taxa de juros anual de até 14,0% ao ano mais TR. Contudo, o empréstimo pelo SFH fica limitado a R\$245,0 mil por unidade, devendo o imóvel ter preço máximo de venda de R\$350,0 mil. Nossos clientes também podem contrair empréstimo ou contratar alienação fiduciária junto a instituições financeiras. Nestes casos, a instituição financeira nos paga o valor total bruto das vendas na entrega do apartamento. Os bancos comerciais estão começando a oferecer financiamento para compra de imóveis residenciais aos seus clientes, oferecendo a eles a oportunidade de empréstimos de prazos mais longos do que os usualmente oferecidos por nós, em nossos financiamentos. Temos encorajado tanto os nossos clientes antigos quanto os novos a utilizar as vantagens do mercado hipotecário doméstico, com o propósito de liberar capital para nossos novos projetos.

Nos segmentos econômico e super-econômico, nós financiamos nossos clientes somente durante o período de construção. Após a concessão do “Habite-se”, não permanecemos com a carteira, a qual é automaticamente repassada para instituições financeiras. Para estes segmentos econômico e super-econômico trabalhamos em conjunto com as instituições financeiras que irão financiar os clientes após a entrega das chaves, desde o início do processo, incluindo definição na tabela de venda à prazo, taxas de juros e análise de crédito de forma a evitarmos riscos no financiamento futuro.

Consideramos continuamente novas linhas de produtos e planos de financiamento que atendam às necessidades dos nossos compradores alvo. O financiamento ao cliente é crucial para as nossas atividades. A carência significativa desse tipo de financiamento no passado ou as altas taxas de juros cobradas foram elementos que diminuíram o crescimento das nossas vendas.

Historicamente, temos experimentado baixo índice de inadimplência dos nossos clientes. Nos últimos três exercícios, os clientes em atraso nos seus respectivos pagamentos representaram, em média, aproximadamente 0,8% das nossas receitas e 1,8% da nossa carteira, e no período de seis meses encerrado em 30 de junho de 2009 representaram 0,9% das nossas receitas e 2,0% da nossa carteira. Atribuímos nosso baixo índice de inadimplência ao fato de que: (i) nossos contratos desestimulam o inadimplemento e o cancelamento da compra ao preverem que reembolsaremos aos nossos clientes inadimplentes apenas 10,0% do valor que eles já tiverem pago; e (ii) oferecemos aos nossos clientes várias opções caso estejam passando por dificuldades financeiras, tais como o parcelamento do saldo devedor em número maior de prestações ou permuta da unidade comprada por uma de menor valor. Na hipótese de inadimplemento, procuramos sempre renegociar o saldo devedor com nossos clientes antes de ajuizar ação de cobrança. De qualquer maneira, somente transferimos a propriedade das unidades ao comprador após a concessão do Habite-se pela Prefeitura e/ou após o pagamento integral de todas as prestações restantes. Não temos ainda histórico de inadimplência nos segmentos econômico e super-econômico, entretanto, como somente financiamos os clientes durante o período da construção e não permanecemos com a carteira após a concessão do “Habite-se”, não prevemos perdas significativas nestes segmentos.

Principais Matérias-Primas e Fornecedores

Compramos uma ampla variedade de matérias-primas para as nossas atividades. Embora as matérias-primas em sua totalidade representem em média, nos últimos três anos, 41,0% do nosso custo total, nenhuma das matérias-primas isoladamente tem participação significativa nos nossos custos totais. Dessa forma, a flutuação do preço de qualquer material isolado não causa impacto relevante nos nossos resultados.

Algumas das principais matérias-primas tiveram aumentos significativos nos últimos três anos, muito acima da inflação do mesmo período, sendo que o índice que mede a variação de custo de construção na cidade de São Paulo, o índice Sinduscon, alcançou a variação de 6,0%, puxando o crescimento do custo da construção civil. Dentre as principais matérias-primas, o concreto apresentou aumento de 11,0%, o cimento 13,0% e os blocos de concreto 20,0%. Durante os últimos anos trabalhamos no desenvolvimento e utilização de novas técnicas de construção, bem como em seu processo e na utilização de materiais alternativos com intuito de reduzir o crescimento dos principais custos, com resultados satisfatórios.

Nossos principais fornecedores são: Companhia Siderúrgica Belgo Mineira S.A., Deca S.A., Elevadores Atlas Schindler S.A., Yale LaFonte Sistemas de Segurança Ltda. e Cecrisa Revestimentos Cerâmicos S.A. Os produtos comprados geralmente têm garantia de um ano.

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

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

Atendimento ao Cliente

No nosso setor, a satisfação do cliente baseia-se em grande parte em nossa capacidade de atendê-los pronta e gentilmente, antes, durante e após a venda de nossos imóveis, incluindo o fornecimento do manual do proprietário com toda a documentação do imóvel, na entrega do empreendimento. Contamos com um departamento de atendimento aos clientes nos nossos empreendimentos residenciais e comerciais.

Utilizamos técnicas inovadoras e personalizadas de atendimento ao cliente que têm início no primeiro encontro com um cliente em potencial.

Enfatizamos abordagem de vendas mais brandas e altamente transparentes, ao invés das tradicionais técnicas de venda mais agressivas, visando obter a fidelidade do cliente e desenvolver um relacionamento de confiança e parceria entre nós e o cliente. Nos nossos *showrooms*, a nossa equipe comercial explica o projeto e os planos de financiamento, responde às perguntas e incentiva os clientes a se cadastrarem conosco para receber informações adicionais. Antes de assinar o contrato, o gerente de conta esclarece quaisquer questões adicionais ao cliente. Em geral, também oferecemos aos nossos clientes algumas alterações nas plantas das unidades, sendo algumas delas gratuitas. Acreditamos que a nossa abordagem de vendas contribui para melhorar a nossa reputação e a associação da 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. Além disso, com base nas pesquisas realizadas junto aos nossos clientes, acreditamos possuir elevado índice de satisfação do consumidor.

Como parte de nosso programa de atendimento ao cliente, realizamos vistorias pré-entrega com o fim de resolver prontamente quaisquer questões de construção pendentes. Anteriormente à entrega do apartamento, mantemos contato periódico com o cliente enviando-lhe a “Revista Cyrela”. Além disso, enviamos um relatório mensal sobre o andamento das obras do apartamento. O cliente poderá também acessar informações relativas ao progresso das obras por meio de nossos *sites* na *internet*.

Depois de 18 meses da concessão do Habite-se pela Prefeitura, realizamos outra avaliação da satisfação dos clientes com as respectivas unidades adquiridas, bem como a experiência do cliente com o nosso departamento de atendimento ao cliente, a nossa equipe de vendas, o nosso departamento de obras e serviços de cartório. Fornecemos, ainda, garantia de cinco anos contra defeitos estruturais, em cumprimento à legislação brasileira.

Efeitos da Ação Governamental e Regulamentação

A ação governamental pode causar impactos nas atividades do nosso setor de atuação sobretudo em dois campos: (i) regulamentação da atividade imobiliária; e (ii) regulamentação da política de crédito, que regula dentre outras questões o SFH e o SFI. Além disso, ainda estamos sujeitos às regulamentações municipais de zoneamento e também de regras ambientais. Para maiores informações vide seção “Visão Geral do Setor Imobiliário”, a partir da página 133 deste Prospecto e seção “Fatores de Risco” a partir da página 77 deste Prospecto.

Concorrência

O setor de incorporação imobiliária no Brasil é altamente competitivo. Os principais fatores competitivos neste setor incluem preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação, parcerias com incorporadoras e disponibilidade e localização de terrenos. Acreditamos ter um ponto forte neste setor, pois operamos de forma integrada, o que nos permite administrar e controlar todas as etapas da incorporação de um empreendimento, com economia de escala; nossas marcas possuem uma sólida reputação entre os compradores em potencial, refletindo a nossa experiência na construção de edifícios de alto padrão; temos uma elevada margem de lucros e um baixo nível de endividamento; temos uma equipe de administração experiente e contamos com a nossa própria equipe de vendas, com vendedores dedicados aos nossos produtos e que procuram desenvolver relacionamento de longo prazo com os nossos clientes.

São Paulo

O mercado em São Paulo é altamente competitivo e muito fragmentado. De acordo com a EMBRAESP, ficamos em primeiro lugar no segmento residencial em termos de valor geral de vendas (VGV) dos empreendimentos lançados em 2007, 2006, 2005 e 2004, com participações de mercado de 5,66%, 5,42%, 5,19% e 5,63%, respectivamente. A EMBRAESP adota como critério em suas estatísticas o número total de edifícios, unidades e a receita obtida no período. Tendo em vista que atuamos no mercado de classe média alta, o nosso número de empreendimentos e unidades é menor. Os critérios estabelecidos pela EMBRAESP não consideram o percentual de receita de vendas para o cálculo da participação no mercado. Somos a única incorporadora a figurar entre as cinco maiores incorporadoras de São Paulo em cada um dos últimos sete anos. Nossos principais concorrentes em São Paulo são: Gafisa S.A. (“Gafisa”), Rossi Residencial S.A. (“Rossi”), Even Construtora e Incorporadora Ltda (“Even”), MRV Engenharia e Participações S.A. (“MRV”), Goldfarb Incorporações e Construções Ltda (“Goldfarb”), PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“PDG”) e MAC Empreendimentos S.A (“MAC”).

A tabela abaixo apresenta a participação de mercado, para a incorporação residencial, das principais incorporadoras na região da Grande São Paulo em 2008, 2007 e 2006, baseada na pontuação que considera VGV total lançado, número de lançamentos, número de blocos, número de unidades lançadas e área total construída:

	2008		2007		2006	
				(Em %)		
Even	1º	5,00	2º	4,60	4º	2,77
Goldfarb	2º	4,43	3º	4,18	5º	2,63
Cyrela Brazil Realty	3º	4,24	1º	5,66	1º	5,42
Gafisa	4º	3,02	6º	2,50	2º	4,13
MRV	5º	2,55	15º	1,37	9º	1,69
Camargo Correa	6º	2,40	7º	2,50	–	–
Trisul	7º	2,39	8º	2,45	–	–
Tecnisa	8º	2,38	10º	2,23	–	–
Klabin Segall	9º	2,36	21º	0,83	–	–
Rossi	10º	2,31	14º	1,53	8º	1,69

Fonte: EMBRAESP.

Rio de Janeiro

O mercado do Rio de Janeiro também é muito competitivo, embora seja menos fragmentado em relação ao de São Paulo. Iniciamos nossas atividades no Rio de Janeiro em 1999 e, em 2004, ficamos em primeiro lugar, com participação de mercado de 23,4%, de acordo com a ADEMI em termos de valor geral de vendas (VGV) dos empreendimentos lançados. Em 2008, as dez maiores construtoras responderam por aproximadamente 67,2% do total de incorporações residenciais em reais no Rio de Janeiro. Nossos principais concorrentes no Rio de Janeiro são: Carvalho Hosken S.A. (“Carvalho Hosken”), CR2 Empreendimentos Imobiliários S.A. (“CR2”), Gafisa, Brookfield Incorporações S.A. (“Brookfield”), PDG Realty Empreendimentos e Participações (“PDG Realty”), CHL Incorporações e Loteamentos Ltda. (“CHL”), MRV Engenharia e Participações S.A. (“MRV”) e Rossi Residencial S.A. (“Rossi”).

A tabela a seguir apresenta a participação de mercado, para a incorporação residencial, das dez maiores incorporadoras do Rio de Janeiro nos anos de 2008, 2007 e 2006 baseada em valor geral de vendas (VGV) total lançado:

	2008		2007		2006	
			(Em %)			
RJZ Cyrela	1º	16.1%	1º	17.29%	1º	22.30%
CHL	2º	14.4%	6º	4.43%	8º	3.88%
Gafisa	3º	12.3%	9º	3.36%	6º	7.48%
Brookfield	4º	7.5%	2º	11.95%	2º	11.01%
Rossi	5º	5.3%	3º	8.19%	7º	5.89%
Carvalho Hosken	6º	4.1%	4º	5.84%	3º	10.23%
Caçada	7º	3.5%	10º	2.66%	9º	2.15%
MRV	8º	3.5%	19º	1.30%	23º	0.48%
João Fortes	9º	3.3%	—	—	—	—
CR2	10º	3.0%	11º	2.11%	—	—

Fonte: ADEMI.

Com a queda das taxas de juros praticadas no Brasil, outras companhias, inclusive estrangeiras, diretamente ou por meio de alianças com parceiros locais, poderão ingressar no mercado de construção civil brasileiro nos próximos anos, visto que este negócio pode oferecer retorno mais atraente. Alguns de nossos concorrentes recentemente diminuíram suas atividades devido a uma escassez de financiamento, contudo esta situação poderá mudar caso o Governo Federal e o BACEN decidam aumentar a oferta de recursos para nossa área de atuação.

Parcerias

Agra Empreendimentos

Em 31 de janeiro de 2006, de forma a estabelecer as bases da nossa Parceria com a Agra Incorporadora através da constituição da Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Agra Empreendimentos”), celebramos um acordo de acionistas com a Agra Incorporadora, com prazo de 15 anos, regulando a forma de subscrição e integralização do capital da Agra Empreendimentos, a restrição à alienação e oneração das ações de emissão da Agra Empreendimentos, a forma de administração da Agra Empreendimentos e obrigações de não concorrência entre as partes (“Acordo de Acionistas Agra”).

Naquela data, o capital social da Agra Empreendimentos foi subscrito e integralizado da seguinte forma: (i) 51,0% pela Agra Incorporadora, através da conferência de imóvel de sua propriedade e respectivos ativos, avaliados a valor contábil de R\$6,6 milhões; e (ii) 49,0% pela nossa Companhia, em dinheiro, mediante aporte de R\$6,4 milhões como capital e R\$0,8 milhões como reserva de capital.

O Acordo de Acionistas Agra prevê o direito de primeira oferta de uma das partes para aquisição de ações de emissão da Agra Empreendimentos (ou direitos relativos a tais ações ou instrumentos ou títulos conversíveis ou permutáveis em tais ações) que a outra parte tenha intenção de alienar, à exceção de alienações feitas por qualquer das partes às suas controladoras, sociedades controladas ou sob controle comum.

A Agra Incorporadora poderá, sem que tal fato caracterize concorrência com a Agra Empreendimentos, comercializar os empreendimentos contribuídos por ela em integralização do aumento de capital da Agra Empreendimentos, conforme descrito acima. Os Diretores da Agra Incorporadora intervenientes no Acordo de Acionistas Agra comprometeram-se a se dedicar exclusivamente às atividades da Agra Empreendimentos e da Agra Incorporadora, não podendo exercer nenhuma outra atividade executiva, à exceção de cargos de conselheiros em empresas não concorrentes e desde que não prejudique as atividades da Agra Empreendimentos.

Em 26 de abril de 2007, a Agra Empreendimentos concluiu sua oferta inicial de ações, as quais foram admitidas à negociação no segmento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA, sob o código “AGIN3”. Das 92.475.000 ações ordinárias emitidas, 88.511.590 foram objeto de oferta primária e 3.936.410 foram objeto de oferta secundária. A Agra Empreendimentos recebeu R\$726,0 milhões em decorrência da oferta, em 9 de maio de 2007. Após a conclusão da oferta, nossa participação na Agra Empreendimentos foi diluída, passando dos antigos 42,1% aos atuais 20,3%.

Durante os anos de 2008 e 2009 adquirimos participações adicionais na Agra S.A, incluindo sobras de aumento de capital que elevaram nossa participação atual para 23,14% do capital da Agra S.A.

Em 1º de setembro de 2009, a Agra Empreendimentos divulgou fato relevante informando que seu Conselho de Administração e os Conselhos de Administração da Abyara Planejamento Imobiliário S.A. (ABYA3) (“Abyara”) e da Klabin Segall S.A. (KSSA3) (“Klabin Segall”), decidiram propor aos seus respectivos acionistas a integração das atividades das três companhias em uma nova sociedade a ser denominada Agre Empreendimentos Imobiliários S.A. (“AGRE”). Nos termos da operação, a AGRE terá suas ações negociadas no Novo Mercado da BM&FBOVESPA e a integração das atividades será precedida da unificação das bases acionárias das Companhias mediante a incorporação da totalidade das ações de sua emissão pela AGRE. Além disso, foi efetivada a alienação pela Agra Empreendimentos para a Veremonte Participações S.A. (“Veremonte”) de toda a participação que a Agra Empreendimentos detinha indiretamente na Abyara e na Klabin Segall, pelo que a Veremonte passa a deter, indiretamente, 51% do capital social da Abyara e 43,8% do capital social da Klabin Segall, pelo preço de R\$189,0 milhões, a ser pago em espécie.

Em 25 de setembro de 2009, celebramos com a BRF Investimentos e Participações Ltda. (“BRF”) e com a Caripó Participações Ltda. (“Caripó”), o Contrato de Compra e Venda de Ações, por meio do qual a Companhia alienou a totalidade de sua participação no capital social da Agra, sendo 27.684.746 ações ordinárias para a BRF e 27.684.747 ações ordinárias para a Caripó, totalizando 55.369.493 ações ordinárias, representativas de 23,138400% do capital social da Agra, pelo preço total de R\$304.532.211,50, correspondente a R\$5,50 por ação. Em decorrência deste contrato, a Companhia, Agra e Grantia Participações Ltda., os Srs. Luiz Roberto Horst Silveira Pinto, Ricardo Setton, Astério Vaz Safatle, Mário Austregésilo de Castro, Fernando Bruno de Albuquerque e Didier Maurice Klotz celebraram, na mesma data, o Distrato de Acordo de Acionistas da Agra.

Mac Empreendimentos

Em 10 de fevereiro de 2006, de forma a estabelecer as bases da nossa Parceria com a Mac Investimentos e Participações Ltda. através da constituição da Mac Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Mac Empreendimentos”), celebramos um acordo de acionistas com a Mac Investimentos e alguns acionistas e administradores da nossa Companhia e da Mac Investimentos, com prazo de 10 anos, renovável por igual período, regulando a forma de subscrição e integralização do capital da Mac Empreendimentos, bem como o exercício do controle, do direito de voto e da administração da Mac Empreendimentos (“Acordo de Acionistas Mac”). As partes do acordo comprometeram-se a integralizar o capital da Mac Empreendimentos, totalmente subscrito, no valor total de R\$50 milhões, até 31 de dezembro de 2007, sendo aproximadamente 50% pela nossa Companhia e aproximadamente 50% pela Mac Investimentos. O capital integralizado da Mac Empreendimentos é de R\$2,0 milhões na data deste Prospecto.

O Acordo de Acionistas Mac prevê o direito de primeira oferta de uma das partes para aquisição de ações de emissão da Mac Empreendimentos (ou direitos relativos a tais ações ou instrumentos ou títulos conversíveis ou permutáveis em tais ações) que a outra parte tenha intenção de alienar, à exceção de alienações feitas por qualquer das partes às suas controladoras, sociedades controladas ou sob controle comum.

A Mac Empreendimentos será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria. O Conselho de Administração será composto por um número par de membros (inicialmente seis), metade dos quais eleitos pela nossa Companhia e a outra metade pela Mac Investimentos, sendo que, enquanto durar o Acordo de Acionistas Mac, o Presidente do nosso Conselho de Administração será sempre o Presidente do Conselho de Administração da Mac Empreendimentos. A Diretoria será composta inicialmente por dois administradores da Mac Investimentos que são parte do Acordo de Acionistas Mac, os quais permanecerão nos respectivos cargos enquanto durar o acordo. Tais diretores não receberão remuneração da Mac Empreendimentos uma vez que serão remunerados pela Mac Investimentos, a qual receberá uma taxa de administração de 10% sobre os custos das obras dos empreendimentos a serem desenvolvidos pela Mac Empreendimentos, conforme descrito abaixo.

A Mac Investimentos, mediante remuneração de 10% sobre o valor do custo de cada obra, prestará os seguintes serviços à Mac Empreendimentos: (i) escolha, negociação e providências relacionadas à compra de terrenos com total autonomia, desde que dentro dos limites da previsão para compra de terrenos constantes do planejamento anual, deliberado pelo Conselho de Administração; (ii) incorporação e construção de empreendimentos imobiliários; (iii) vendas e administração de vendas (incluindo cobranças) de empreendimentos imobiliários; (iv) divulgação e marketing de empreendimentos imobiliários; (v) serviço de atendimento ao consumidor; e (vi) gestão dos negócios da Mac Empreendimentos.

A nossa Companhia, por sua vez, prestará, os seguintes serviços à Mac Empreendimentos: (i) contabilidade, planejamentos tributários e aplicações financeiras da Mac Empreendimentos e de suas controladas; (ii) atividades relacionadas ao SFH; e (iii) aplicação e desenvolvimento de tecnologia de informação.

Nos termos do Acordo de Acionistas Mac, a Mac Investimentos e os dois membros que compuserem a Diretoria da Mac Empreendimentos indicados acima não poderão concorrer, direta ou indiretamente, com a Mac Empreendimentos nas atividades de incorporação, construção, administração e comercialização de novos empreendimentos imobiliários, incluindo a aquisição de terrenos, durante o prazo do Acordo de Acionistas Mac, à exceção de alguns empreendimentos em andamento. A Mac Investimentos e os membros da diretoria da Mac Empreendimentos deverão consultar a nossa Companhia sobre a possibilidade de ampliação da verba anual para aquisição de terrenos sempre que a mesma tiver sido utilizada à razão de 70% do limite fixado no planejamento anual definido pelo Conselho de Administração da Mac Empreendimentos. Caso não haja interesse pela nossa Companhia, os mesmos poderão adquirir quaisquer terrenos independentemente, sem exclusividade. Caso a Mac Investimentos venha a se opor a que a Mac Empreendimentos adquira 100% de um determinado terreno, a Mac Empreendimentos adquirirá o percentual do terreno acordado por seus acionistas, a nossa Companhia adquirirá o complemento da fração do terreno até o percentual de 50% e a Mac Investimentos oferecerá o percentual restante a terceiros investidores de sua confiança, tornando-se responsável perante nós e a Mac Empreendimentos por todos os atos do referido terceiro investidor. Caso não haja interesse de terceiros, poderemos vir a adquirir o percentual restante a nosso exclusivo critério.

Plano & Plano Participações

Em 11 de abril de 2006, de forma a estabelecer as bases da nossa Parceria com a Plano & Plano Construções e Empreendimentos Ltda. (“Plano & Plano Empreendimentos”) para atuar no segmento econômico, celebramos um acordo de quotistas com os sócios da Plano & Plano Empreendimentos, com prazo de 15 anos, regulando as relações e obrigações das partes como quotistas da Plano & Plano Construções e Participações Ltda. (“Plano & Plano Participações”), bem como a forma de subscrição e integralização do capital da Plano & Plano Participações, a restrição à alienação e oneração das quotas de emissão da Plano & Plano Participações, a forma de administração da Plano & Plano Participações e obrigações de não concorrência entre as partes (“Acordo de Quotistas Plano & Plano”).

O capital social da Plano & Plano Participações foi subscrito e integralizado da seguinte forma: (i) 79% pela nossa Companhia; e (ii) 7% por cada um dos sócios da Plano & Plano Empreendimentos, em dinheiro. O capital social da Plano & Plano Participações deverá atingir o montante total de R\$50 milhões, sendo que a nossa Companhia obrigou-se a emprestar, os recursos necessários para que os sócios da Plano & Plano Empreendimentos integralizem sua proporção subscrita do capital social da mesma, empréstimo este que, se realizado, será garantido pela caução, em nosso favor, da totalidade das quotas que os sócios detêm no capital social da Plano & Plano Participações. O montante de empréstimo na data deste prospecto é de R\$35,5 milhões.

Conforme previsto no Acordo de Quotistas da Plano & Plano, a partir de 30 de março de 2006, todas as atividades no mercado imobiliário que envolvam os sócios da Plano & Plano Empreendimentos são desenvolvidas exclusivamente pela Plano & Plano Participações, sendo que os mesmos se obrigam a não mais desenvolver atividades por meio da Plano & Plano Empreendimentos, à exceção de alguns empreendimentos atuais da Plano & Plano Empreendimentos, não podendo exercer nenhuma outra atividade executiva, à exceção de cargos de conselheiros em empresas não concorrentes e desde que não prejudique as atividades da Plano & Plano Participações.

O Acordo de Quotistas Plano & Plano prevê o direito de preferência de um quotista, na proporção que detém do capital da sociedade, na aquisição de quotas de emissão da Plano & Plano Participações (ou direitos relativos a tais ações ou instrumentos ou títulos conversíveis ou permutáveis em tais ações) que a outra parte tenha intenção de alienar.

A administração da Plano & Plano Participações competirá aos três sócios da Plano & Plano Empreendimentos signatários do acordo (“Diretoria Executiva”) que serão responsáveis, mediante remuneração mínima mensal de R\$30 mil bruta para cada administrador, pelas atividades financeiras e contábeis, escolha, negociação e providências relacionadas à aquisição de terrenos, vendas, marketing e atendimento ao consumidor, construção e gestão técnica dos negócios e gestão e autonomia geral dos negócios da Plano & Plano Participações.

Ainda segundo o Acordo de Quotistas Plano & Plano, caberá à nossa Companhia, a título gratuito, a responsabilidade pela condução das seguintes atividades operacionais: aplicação e desenvolvimento de tecnologia da informação, planejamento tributário, assessoria financeira e contratação de financiamentos imobiliários, além de poder exercer, subordinada à Diretoria Executiva, a gestão financeira da Plano & Plano Participações, através da indicação de um representante, desde que essa indicação seja ratificada em reunião de sócios quotistas através do voto de 93% representativo do capital social.

Adicionalmente, as deliberações das seguintes matérias deverão ser submetidas à reunião de sócios quotistas e dependerão da aprovação de 93% do capital social da Plano & Plano Participações: (i) contratação de financiamento em valor superior a R\$30,0 milhões; e (ii) aquisição de terreno que envolva um valor geral de vendas acima de R\$100,0 milhões.

Goldsztein Cyrela

Em 18 de abril de 2006, de forma a estabelecer as bases da nossa Parceria com a Goldsztein, através da constituição da Goldsztein Cyrela, celebramos um acordo de acionistas com a Goldsztein e acionistas e administradores da nossa Companhia e da Goldsztein, com prazo de 20 anos, regulando o exercício do controle, do direito de voto e da administração da Goldsztein Cyrela, com a finalidade de união de esforços para alavancar negócios comuns, gerar sinergias de atividades e *know-how*, para um crescimento conjunto (“Acordo de Acionistas Goldsztein”). Nós e a Goldsztein éramos titulares de ações ordinárias nominativas, representando 50% do capital votante da Goldsztein Cyrela cada.

O Acordo de Acionistas Goldsztein previa o direito de preferência de um acionista, na proporção que detém do capital da sociedade, na aquisição de ações de emissão da Goldsztein Cyrela (ou direitos relativos a tais ações ou instrumentos ou títulos conversíveis ou permutáveis em tais ações) que a outra parte tenha intenção de alienar.

A Goldsztein Cyrela é administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria. O Conselho de Administração é composto por seis membros efetivos e igual número de suplentes, metade dos quais eleitos pela nossa Companhia e a outra metade era eleita pela Goldsztein, com mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Em 7 de agosto de 2007 a Goldsztein Cyrela estabeleceu Parceria com a Cota Empreendimentos Imobiliários Ltda. A Goldsztein Cyrela é responsável pelo gerenciamento financeiro dos empreendimentos e a Cota será responsável pela construção dos empreendimentos e pelo serviço de atendimento aos clientes.

Em 4 de junho de 2009, foi aprovada em Assembléia Geral Extraordinária a incorporação da Goldsztein Participações S.A. pela Companhia. Nesta data, os acionistas da Goldsztein Participações, que passaram a ser acionistas da Cyrela em decorrência da incorporação (“Acionistas Goldsztein”), e o principal acionista da Cyrela celebraram um novo Acordo de Acionistas dispoendo sobre o exercício do direito de voto e restrições a transferência de ações. Também nesta data, os Acionistas Goldsztein celebraram com a Cyrela um Acordo de Associação dispoendo sobre não concorrência, exclusividade e uso da marca Goldsztein.

A Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S.A., que em decorrência da incorporação, passou a ter o seu capital detido 100% (cem por cento) pela Cyrela, continuará sendo administrada por sua atual diretoria, na gestão dos negócios na Região Sul do Brasil (abrange os Estados do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul) e assumirá as atividades da Cyrela desenvolvidas na Argentina e no Uruguai.

Incortel Incorporações Hoteleiras Ltda.

Em 11 de agosto de 2006, formamos uma Parceria com a Incortel Incorporações Hoteleiras Ltda. (“Incortel”) para atuar no Estado do Espírito Santo, por meio da qual teremos exclusividade de lançamentos nos futuros lançamentos. A Incortel é produto da união da Precisão Engenharia (que, por sua vez, tem 20 anos de atuação no setor de construção civil na Grande Vitória) e da Mello Afonso Consultoria (que tem 15 anos de desenvolvimento de projetos no Rio de Janeiro). A Incortel atua nas cidades de Vitória, Rio de Janeiro, Macaé e Florianópolis com incorporação de empreendimentos de médio e alto padrão e hotéis da bandeira ACCOR. Desde o início da parceria, foram lançados três empreendimentos que somam VGV de R\$214,8 milhões.

Morar Construtora e Incorporadora Ltda.

Em 11 de agosto de 2006, formamos uma Parceria com a Morar Construtora e Incorporadora Ltda. (“Morar”), para atuar no Estado do Espírito Santo, por meio da qual teremos exclusividade de lançamentos nos futuros lançamentos. A Morar atua no mercado imobiliário do Espírito Santo há 25 anos, nos municípios de Vitória, Vila Velha e Serra, realizando incorporação de empreendimentos de médio alto padrão, com destaque para o segmento de condomínios horizontais. Foi a primeira construtora do Espírito Santo certificada pelas normas ISO 9002 em 1998. Em junho de 2005, foi reconhecida pelo mercado como a melhor construtora e incorporadora capixaba através do Prêmio Destaque ADEMI – ES 2005. No período de 2006 até junho de 2009 foram lançados oito empreendimentos.

Brickell Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 28 de setembro de 2006, formamos uma Parceria pontual com a Brickell Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Brickell”), para atuar na cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro. A Brickell é uma empresa moderna, com destacada presença na cidade de Niterói, com experiência em obras de grandes desafios arquitetônicos e engenharia. A Brickell alcançou as duas mais importantes certificações do mercado imobiliário: o selo internacional de qualidade ISO 9001 e o nível A no Programa Brasileiro de Qualidade.

No ano de 2007, lançamos um empreendimento residencial, sendo que a participação da nossa Companhia nesse empreendimento será de 75,0%.

Goldfarb

Em 10 de outubro de 2006, formamos uma Parceria com a Goldfarb para desenvolvimento de projetos imobiliários. Os negócios que forem oferecidos pela Goldfarb e aceitos pela nossa Companhia serão realizados dentro de uma SPE com a participação de 50% para cada um. A Goldfarb será responsável pela concepção e mix de produto, bem como pelo desenvolvimento da campanha publicitária e administração das vendas, após nossa validação. A nossa Companhia será responsável pelo gerenciamento financeiro, envolvendo: tesouraria, controle de cobrança, cobrança, geração de boletos bancários, aplicações financeiras, controles de gerenciais, contabilidade, e contas a pagar de todo o empreendimento, exceto obra. A Goldfarb cobrará mensalmente do empreendimento 8% sobre os custos de obras incorridos no mês, a título de taxa de gestão por seus serviços, e a nossa Companhia cobrará 2% a título de taxa de gestão de obra por seus serviços.

Tecco, Latini e Bertolletti Planejamento e Desenvolvimento Imobiliário S/C Ltda.

Em 10 de outubro de 2006, formamos uma Parceria com a Tecco Tecnologia e Construções Ltda. ("Tecco") e com a Latini e Bertolletti Planejamento e Desenvolvimento Imobiliário S/C Ltda. ("Latini") para desenvolvimento de projetos imobiliários em conjunto no estado do Rio de Janeiro. Os negócios serão realizados dentro de uma SPE, sendo que a nossa Companhia manterá o controle da mesma, sendo as participações divididas em: de 15% a 17,5% para a Tecco; de 2,5% a 5% para a Latini; e 80% para a nossa Companhia. A forma de remuneração será: (a) 8,5% sobre o custo de construção para a Tecco; 1% sobre o VGV somado a 0,25% de taxa de sucesso, caso a velocidade de venda alcance 70% nos seis primeiros meses.

Concima Empreendimentos e Construções Ltda.

Em 7 de novembro de 2006, formamos uma Parceria com a Concima Empreendimentos e Construção Ltda. ("Concima") para desenvolvimento de projetos imobiliários. Os negócios oferecidos pela Concima e aceitos pela nossa Companhia eram realizados com a participação de 20% para a Concima e 80% para a nossa Companhia. A Concima era responsável pela concepção do empreendimento e definição do produto, pelo desenvolvimento da campanha publicitária e demais atividades relativas ao lançamento do empreendimento, bem como pela administração das vendas. A nossa Companhia participava das decisões empresariais nas diversas etapas de validação destas atividades em conjunto com a Concima. Além disso, a nossa Companhia era responsável pelo gerenciamento financeiro, envolvendo: tesouraria, controle de cobrança, cobrança, geração de boletos bancários, aplicações financeiras, controles de gerenciais, contabilidade, e contas a pagar de todo o empreendimento, exceto obra. A Concima cobrava mensalmente os custos correspondentes as suas despesas diretas da obra, tais como, a equipe de engenheiros e administrativa local. Em 6 de julho de 2007, nós constituímos (através de nossa subsidiária Living Empreendimentos Imobiliários Ltda.), uma *Joint Venture* com a Concima Empreendimentos e Construções Ltda. (através de sua subsidiária Viver Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.), que resultou na Concima Participações Ltda. ("Concima Participações"), com o objetivo de desenvolver projetos no segmento econômico na Cidade de São Paulo e interior do Estado de São Paulo.

Em 12 de dezembro de 2008 a Companhia adquiriu a participação detida pela Concima na Concima Participações, passando a deter 100% do capital social da Concima Participações. Além disso, a Companhia adquiriu também participação da Viver em outras sociedades nas quais tinham parceria para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, passando a deter também 100% do capital social dessas sociedades. O valor total envolvido na operação foi de R\$10,2 milhões.

Em decorrência, foram celebrados em 12 de dezembro de 2008, o distrato do Acordo de Quotistas da Concima Participações e o novo Acordo Operacional com a Concima, por meio do qual a Concima, ou empresa por esta contratada, dará a preferência à Cyrela na realização dos empreendimentos por ela originados, bem como prestará serviços de construção em regime de empreitada global ou custo alvo à Cyrela, em relação aos empreendimentos que haviam sido desenvolvidos durante a parceria.

Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 17 de novembro de 2006, formamos uma Parceria com a Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Setin") para desenvolvimento de projeto imobiliário (Caio Prado). A Setin será responsável pela concepção do mix de produto assim como pelo desenvolvimento da campanha publicitária. A Setin cobrará mensalmente 10% sobre os custos de obra incorridos no mês, a título de taxa de administração por estes serviços, além de outros encargos pelos demais serviços prestados. As participações nos empreendimentos serão de: 40% para a Setin 10% Abyara e 50% da nossa Companhia.

Construtora Andrade Mendonça Ltda.

Em 18 de dezembro de 2006, formamos uma Parceria com a Construtora Andrade Mendonça Ltda. para desenvolvimento de projetos imobiliários nos estados de Bahia e Pernambuco. Até a presente data já foram adquiridos vários terrenos em Salvador. Entre o ano de 2006 e junho de 2009, foram lançados 378 mil m² em novos empreendimentos por meio desta Parceria, nas cidades de Recife e Salvador. A participação da nossa Companhia na Parceria é de 80,0%.

SKR Engenharia Ltda.

Em 15 de janeiro de 2007, formamos uma Parceria com a SKR Engenharia Ltda ("SKR"), para desenvolver empreendimentos imobiliários em terrenos prospectados ou adquiridos pela SKR. Os negócios que forem oferecidos pela SKR e aceitos pela nossa Companhia serão realizados dentro de uma sociedade formal com a participação de 50% para cada um. A SKR será responsável pela concepção do mix de produto, assim como pelo desenvolvimento da campanha publicitária e administração das vendas e a nossa Companhia será responsável pelo gerenciamento financeiro, envolvendo: tesouraria, controle de cobrança, cobrança, geração de boletos bancários, aplicações financeiras, controles de gerenciais, contabilidade, e contas a pagar de todo o empreendimento, exceto obra. A SKR cobrará mensalmente 10% sobre os custos de obra incorridos no mês, a título de taxa gestão por estes serviços. Do início da parceria até junho de 2009 foram lançados 6 empreendimentos, sendo 4 residenciais e 2 comerciais.

EBM Incorporações S.A.

Em 14 de fevereiro de 2007, formamos uma Parceria com a EBM Incorporações S.A. ("EBM"), para desenvolver empreendimentos imobiliários, estabelecendo bases de negócios de forma associada, quando de comum acordo, e identificar oportunidades econômicas presentes nas cidades de Goiânia, São Paulo, Salvador, Brasília e Campinas. As incorporações imobiliárias serão, sempre, realizadas dentro de uma SPE com a seguinte participação: (a) de 20% a 50% para a EBM e (b) de 80% a 50% para a nossa Companhia.

Construtora Marquise S.A.

Em 15 de fevereiro de 2007, formamos uma Parceria com a Construtora Marquise S.A. ("Marquise"), para desenvolver empreendimentos imobiliários, estabelecendo bases de negócios de forma associada, quando de comum acordo, e identificar oportunidades econômicas presentes no estado do Ceará. As incorporações imobiliárias serão, sempre, realizadas dentro de uma SPE com a participação de 50% para cada um.

Cury Construtora e Incorporadora S.A.

Em 4 de julho de 2007 formamos uma Parceria com a Cury Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Cury Empreendimentos"), constituindo um empreendimento conjunto (*joint venture*), a Cury Construtora e Incorporadora S.A. ("Cury Construtora"), para desenvolver empreendimentos imobiliários, principalmente na área metropolitana de São Paulo, e especificamente no segmento econômico e no super-econômico. Nossa participação na Cury Construtora é de 50%. Desde o início da parceria foram lançados 12 empreendimentos nos segmentos econômico e super-econômico.

Tecco Tecnologia e Construções Ltda.

Em 2 de agosto de 2007 constituímos nova parceria com a Tecco, visando a incorporação de empreendimentos residenciais no segmento econômico, especificamente no Estado do Rio de Janeiro. Nossa participação será de 80% nos novos empreendimentos, e ficaremos responsáveis por seu gerenciamento financeiro.

Cyrsa S.A.

Em 17 de agosto de 2007 formamos uma parceria com a Irsa Inversiones y Representaciones Sociedad Anonima (“Irsa”), sociedade argentina, visando a constituição de uma *joint venture*, a Cyrsa S.A. (“Cyrsa”), destinada à incorporação imobiliária residencial na Argentina. Com esta parceria, iniciamos nossa atuação no mercado internacional, com foco no desenvolvimento de empreendimentos no segmento residencial. Em 2008 foi lançado o empreendimento Horizons, com 99,0% das unidades vendidas até junho de 2009.

Construtora Santa Izabel Ltda.

Em 21 de agosto de 2007 formamos uma parceria com a Construtora Santa Izabel Ltda. (“Construtora Santa Izabel”), especificamente com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na Cidade de São José dos Campos, interior do Estado de São Paulo. Nossa participação será de 80% nos novos empreendimentos, e ficaremos responsáveis por seu gerenciamento financeiro. No ano de 2008 foram lançados dois empreendimentos, que foram totalmente vendidos.

Tecnum & Corporate Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Cyte Empreendimentos Imobiliários Ltda. (atualmente denominada Cytec Empreendimentos Imobiliários Ltda.)

Em 21 de dezembro de 2006, formamos uma Parceria com a Tecnum & Corporate Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Tecnum”), para desenvolver empreendimentos imobiliários no segmento super-econômico,, podendo eventualmente, desenvolver produtos com o preço de venda de até R\$2 mil por m². Os negócios que fossem oferecidos pela Tecnum e aceitos pela nossa Companhia eram realizados dentro de uma SPE com a participação de 20% Tecnum e 80% nossa Companhia.

Em 21 de agosto de 2007 formamos uma parceria com a T&C Consultoria e Construções Ltda. (“T&C”), visando a constituição de uma *joint venture*, a Cyte Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Cyte”), destinada à incorporação imobiliária residencial nos Estados do Rio de Janeiro e de São Paulo, especificamente nos segmentos econômico e super-econômico, mediante a utilização da marca Living. Nossa participação nos novos empreendimentos será de 75%.

Os fundadores da Tecnum, com quem lançamos conjuntamente aproximadamente R\$70,0 milhões em empreendimentos, eram os quotistas da T&C, os quais passaram a se dedicar à Cyte.

Em 12 de agosto de 2009, foi rescindido o Acordo de Quotistas com a Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Conx”, atual denominação da T&C), que regia as bases da *joint venture* entre as duas companhias – a Cytec Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Cytec”, atual denominação da Cyte) – na atuação nos segmentos econômico e super-econômico nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Com a rescisão do acordo (i) a Cytec passará a ser detida 100% pela Cyrela, (ii) Cyrela e Conx continuarão atuando em parceria em cada empreendimento imobiliário atualmente em andamento e em cada empreendimento a ser lançado em terrenos adquiridos até a data da rescisão, até a conclusão dos mesmos, sem alteração da proporção de participação da Cyrela e da Conx em cada um de tais empreendimentos, e (iii) não existe mais obrigação de exclusividade para a Conx, obrigação esta que não se aplicava à Cyrela.

CL Empreendimentos Imobiliários S.A.

A CL Empreendimentos Imobiliários S.A. (“CL”) foi constituída de acordo com o protocolo de intenções que assinamos, em 2 de junho de 2008, com Redil Empreendimentos e Participações S.A. (“Redil”), tendo a Construtora Líder Ltda. como interveniente, tendo sido constituída para atuar no mercado de incorporação imobiliária residencial, em todos os segmentos de renda, exclusivamente no estado de Minas Gerais e no Distrito Federal. Seu capital social é distribuído igualmente na proporção de 50% entre nossa Companhia e Redil, e sua administração será igualmente compartilhada através da indicação de membros do Conselho de Administração e Diretoria. A CL terá exclusividade no uso da marca “LIDER”, no mercado de incorporação, pelo prazo de 15 anos. No ano de 2008 foram lançados três empreendimentos.

Lucio Brazil Real Estate S.A.

Em 16 julho de 2008, formamos uma parceria com a Lucio Empreendimentos e Participações Ltda. (“Lucio”), visando a constituição de uma joint venture, a Lucio Brazil Real Estate S.A. (“Lucio Brazil”), destinada à incorporação de empreendimentos residenciais em todos os segmentos de renda e em todo o país, respeitadas as localidades onde a Companhia já possui exclusividade com outro parceiro. O capital social da Lucio Brazil é distribuído na proporção de 50% para cada um dos sócios, Companhia e Lucio, sendo que a composição do Conselho de Administração será igualmente compartilhada entre as duas companhias. Desde o início da parceria foram lançados três empreendimentos residenciais.

Área de Novos Negócios

Em 2006, como estratégia de expansão das nossas atividades, criamos uma área de novos negócios com a finalidade de desenvolver os empreendimentos decorrentes das nossas Parcerias, bem como realizar amplos estudos que viabilizem o nosso ingresso em novos segmentos e novas regiões nas quais ainda não atuamos.

Neste sentido, tendo em vista a escassez de oferta para moradia destinada à classe de média e baixa renda, o crescimento da população brasileira, o elevado percentual de jovens à busca da primeira moradia, o aumento do poder aquisitivo da população após o Plano Real, a redução da taxa de juros nos primeiros meses de 2006 e a crescente oferta de financiamento bancário aos compradores de imóveis, decidimos também nos focar no desenvolvimento de negócios no segmento de empreendimentos econômicos, destinados à classe média, e caracterizados por projetos com preço de venda de até R\$2.200/m² e com valor máximo de venda no montante de R\$140,0 mil.

Para o desenvolvimento dos projetos no segmento de empreendimentos econômicos, formamos diversas Parcerias com empresas que já atuam e detêm toda a tecnologia do segmento na área metropolitana de São Paulo. Ainda, continuamos negociando novas Parcerias, tanto em São Paulo quanto em outras cidades brasileiras, para o desenvolvimento de novos empreendimentos. A tabela abaixo apresenta as nossas metas e o nosso estoque de terrenos para incorporação de empreendimentos neste segmento em 30 de junho de 2009:

Descrição	Estado	Área Útil (em m²) com Permuta	Forma de Compra	Data de Aquisição	Valor do Terreno ⁽¹⁾ (em R\$ mil)	Lançamento Planejado/Efetivado
Raimundo Pereira Fase 1/2/3	São Paulo	27.467	Com Permuta	out-06	5.188	jul-09
Luis Migliano	São Paulo	21.520	Com Permuta	dez-06	5.504	dez-09
Guaiauna	São Paulo	24.036	Sem Permuta	mar-07	3.975	jan-10
Rego Barros	São Paulo	10.660	Sem Permuta	abr-07	2.070	jun-10
Campo Limpo	São Paulo	29.412	Sem Permuta	mai-07	6.559	ago-09
Odorico Mendes	São Paulo	34.419	Sem Permuta	jun-07	-	jan-10
Parque São Lucas	São Paulo	20.015	Sem Permuta	jun-07	3.721	jan-10
Raposo	São Paulo	41.547	Sem Permuta	ago-07	258	jun-10
Engelux Raposo	São Paulo	28.805	Com Permuta	nov-07	258	set-09
Ourives Sergus	São Paulo	33.176	Sem Permuta	abr-08	4.719	jul-09
Av. dos Remédios	São Paulo	21.684	Sem Permuta	jun-08	-	jan-10
Pires do Rio – São Miguel	São Paulo	26.740	Com permuta	jun-08	4.834	jun-10
Francisco Marcondes – Morumbi (Vila Andrade)	São Paulo	10.848	Com permuta	set-08	2.797	jun-10
Total São Paulo	13	330.328	-	-	39.884	-
Cometa / Aurum	SP Interior	19.903	Sem Permuta	out-06	3.075	jan-10
Vero Guarulhos Fase II	SP Interior	25.996	Sem Permuta	out-06	3.183	jan-10
Ernestina Pelosini	SP Interior	12.320	Com Permuta	out-06	4	nov-09
Vero Vila Galvão – São Daniel	SP Interior	11.624	Sem Permuta	mar-07	270	jan-10
Henriqueta Mendes Guerra	SP Interior	183.021	Com Permuta	abr-07	29.942	jun-10
Fatto Guarulhos – Faria Lima	SP Interior	31.002	Com Permuta	jun-07	1.781	nov-09
Filomena Bitolo	SP Interior	17.118	Com Permuta	jun-07	11.261	jan-10
Ferraz de Vasconcelos – Remanescentes	SP Interior	51.229	Sem Permuta	jul-07	-	ago-09
Guarulhos	SP Interior	114.450	Sem Permuta	jul-07	8.848	set-09
Dom Jaime de Barros	SP Interior	30.490	Sem Permuta	jul-07	15.654	jan-10
Russi	SP Interior	34.169	Com Permuta	set-07	-	jun-10
Hermantino Coelho	SP Interior	17.285	Sem Permuta	set-07	-	dez-09
São Miguel – Parreira Brava	SP Interior	31.388	Com Permuta	out-07	329	dez-09
Fatto Granja Viana(Magnólia)	SP Interior	21.095	Sem Permuta	out-07	6	jun-10
Itirapina	SP Interior	23.190	Com Permuta	nov-07	11.418	jun-10
Cupim	SP Interior	11.930	Com Permuta	nov-07	750	jun-10
Mogi – Alumigon	SP Interior	65.967	Com Permuta	set-07	19.343	jan-10
Caramuru	SP Interior	9.552	Sem Permuta	nov-07	-	jun-10
De maio	SP Interior	16.204	Sem Permuta	dez-07	1.124	dez-09
Ribeirão (Campos Eliseos)	SP Interior	10.549	Sem Permuta	dez-07	-	jan-10
Hartmann	SP Interior	25.344	Sem Permuta	dez-07	6.559	jul-09
Charles Diamond	SP Interior	35.668	Com permuta	abr-08	4.790	dez-09
Gornati	SP Interior	80.013	Com permuta	mai-08	35.064	out-09
Av São Paulo	SP Interior	24.347	Com permuta	mai-08	152	jun-10
Alto da Ponte	SP Interior	56.828	Com permuta	jun-08	12.589	out-09
Uva Niágara	SP Interior	25.744	Sem Permuta	jul-08	3.220	nov-09
Itaqua	SP Interior	22.468	Com permuta	ago-08	-	dez-09
Jacareí	SP Interior	25.582	Com permuta	ago-08	6.991	dez-09
Total São Paulo Interior	28	1.034.473	-	-	176.354	-
Rodrigues Caldas	Rio de Janeiro	12.401	Com Permuta	jan-07	2.833	dez-10
Estrada dos Bandeirantes II	Rio de Janeiro	9.642	Com Permuta	jun-07	3.576	jun-10
Campo Grande (Magik)	Rio de Janeiro	263.643	Com Permuta	ago-07	28.121	jul-10
Belford Roxo	Rio de Janeiro	5.609	Com Permuta	ago-07	-	mar-10
Pedreira	Rio de Janeiro	193.715	Com Permuta	nov-07	50.540	nov-10
Alameda (São Boaventura)	Rio de Janeiro	25.612	Com Permuta	dez-07	4.503	fev-10
Santa Rosa do Viterbo	Rio de Janeiro	16.228	Sem Permuta	dez-07	6.056	out-10
Macambu / Mapeodi	Rio de Janeiro	38.179	Sem Permuta	jan-08	2.440	ago-10
Estrada do Camorim	Rio de Janeiro	27.042	Sem Permuta	mar-08	5.250	set-10
Estrada dos Bandeirantes, 7227	Rio de Janeiro	23.941	Com permuta	abr-08	11.200	jun-10
Visconde de Sepetiba	Rio de Janeiro	6.960	Sem Permuta	mai-08	1.746	out-09
Estrada do Mendanha	Rio de Janeiro	22.877	Com permuta	jun-08	3.291	out-09
Reserva Pendotiba	Rio de Janeiro	20.865	Com permuta	jun-08	-	jan-10
São Cristóvão	Rio de Janeiro	22.359	Com permuta	jun-08	5.394	mar-10
Monte Santo	Rio de Janeiro	15.336	Com permuta	out-08	1.802	dez-10
Total Rio de Janeiro	15	704.408	-	-	126.751	-
BR101(San Carlo)	Espírito Santo	68.069	Sem Permuta	nov-07	15.339	ago-09
Marca Café	Espírito Santo	41.404	Com permuta	jan-08	17.604	dez-09
Villagio Manguinhos	Espírito Santo	77.816	Sem Permuta	jun-08	19.767	jun-10
Total Espírito Santo	3	187.289	-	-	52.710	-
Tumelero Sertorio	Rio Grande do Sul	13.631	Com Permuta	ago-07	-	nov-09
Merlin	Rio Grande do Sul	27.499	Com Permuta	out-07	19.343	set-09
Ivo Ughini	Rio Grande do Sul	85.272	Sem Permuta	nov-07	-	jul-10
Massas Coroa	Rio Grande do Sul	19.122	Sem Permuta	nov-07	6.198	jan-10
Silos – CCGL	Rio Grande do Sul	178.140	Com Permuta	dez-07	-	mar-10
Ary Tarrago Conde	Rio Grande do Sul	22.408	Com Permuta	dez-07	-	jan-10
Otlo Plaza	Rio Grande do Sul	14.726	Com Permuta	dez-07	-	jan-10
Reolon Caxias do Sul	Rio Grande do Sul	30.780	Com permuta	abr-08	-	jan-10
Seminário Gravataí - RS CASAS E PRÉDIOS	Rio Grande do Sul	190.736	Com permuta	mai-08	-	mai-10
Total Rio Grande do Sul	9	582.313	-	-	25.541	-
Rosita	Bahia	19.609	Sem Permuta	out-07	996	jun-10
Treze Médico	Bahia	21.978	Sem Permuta	out-07	2.497	jan-10
Chiachiarretta	Bahia	63.409	Com permuta	jun-08	5.511	ago-09
Imbui 03 (marback)	Bahia	27.567	Com permuta	jul-08	5.370	nov-09
Severino	Bahia	39.631	Com permuta	nov-08	3.810	jan-10
Gráfico Abrantes	Bahia	42.165	Com permuta	nov-08	2.227	jan-10
JG Lauro de Freitas	Bahia	25.211	Com permuta	jan-09	1.430	nov-09
Total Bahia	7	239.570	-	-	21.842	-
Frei Cirilo	Ceará	9.484	Sem Permuta	nov-07	1.271	nov-09
Total Ceará	1	9.484	-	-	1.271	-
Jose Dias	Rio Grande do Norte	60.440	Com Permuta	set-07	-	jun-10
Alexandre Cabral	Rio Grande do Norte	87.765	Sem Permuta	dez-07	13.684	jan-10
Abel Cabral	Rio Grande do Norte	24.176	Com Permuta	dez-07	-	abr-10
Total Rio Grande do Norte	3	172.381	-	-	13.684	-
Jacob (Belém)	Pará	37.332	Com permuta	ago-08	5.065	set-09
Ecopark Home Resort	Pará	35.650	Sem Permuta	dez-08	2.365	out-09
Total Pará	2	72.983	-	-	7.430	-
Santa Quitéria	Paraná	9.887	Com permuta	jun-09	-	jan-10
Total Paraná	1	9.887	-	-	-	-
Total Living	82	3.343.116	-	-	465.466	-

(1) Valor histórico contratado de aquisição do terreno, incluindo participação de sócios no projeto.

Contratos Relevantes

Em 10 de abril de 2006, celebramos com a RJZ Participações um contrato de compra e venda de ações e outras avenças, por meio do qual adquirimos 1.041.900 ações preferenciais de emissão da RJZ Participações, representativas de aproximadamente 17,03% do capital social total da mesma, pelo montante total de R\$29.330.226,00. Nos termos do referido contrato, foi acordada a incorporação total da RJZ Participações pela nossa Companhia, com a extinção da RJZ Participações, aprovada em assembleia geral extraordinária da nossa Companhia, realizada em 24 de maio de 2006. Em decorrência da incorporação, o nosso capital aumentou no valor de R\$33.832.446,00, fundamentado em laudo emitido em 31 de março de 2006, pela Terco Grant Thornton, com data-base de 11 de janeiro de 2006, através da emissão de 3.820.402 Ações, atribuídas ao antigo acionista da RJZ Participações, detentor de 99,9% do capital da mesma, o qual firmou um acordo de acionistas com o nosso acionista Elie Horn, regulando, dentre outras coisas, o exercício do controle, do direito de voto e da administração da nossa Companhia. Para uma descrição do referido acordo de acionistas, veja nesta seção "Nossas Atividades – Acordo de Acionistas", na página 186 deste Prospecto.

Em 28 de junho de 2007, a CCP exerceu opção de compra, junto às nossas subsidiárias Century de Investimentos Imobiliários Ltda., Cybra de Investimento Imobiliário Ltda., Cyrela Comercial Imobiliária Ltda., Cyrela Imobiliária Ltda., Cyrela Investimentos e Participações Ltda., Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda., CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda., Expand de Investimentos Imobiliários Ltda. e Option de Investimentos Imobiliários Ltda., de 76,269,934 ações da subsidiária da CCP, a Cyrela Commercial Properties Investimentos Imobiliários S.A., representando 26,86% do capital social daquela companhia, nos termos de um contrato de opção de compra de ações, entre nossas subsidiárias acima mencionadas e a CCP. O preço total de aquisição monta em R\$76,269,934, de acordo com laudo de avaliação elaborado pela APSIS Consultoria Empresarial Ltda., com referência na data de 30 de maio de 2007.

Acordo Operacional celebrado com a CCP

Em 11 de abril de 2007, celebramos com a CCP um acordo operacional ("Acordo Operacional") que tem por objeto estabelecer as condições para a prestação, pela nossa Companhia, à CCP, de serviços (i) financeiros, incluindo tesouraria, cobrança, contas a receber, contas a pagar, planejamento e controle; (ii) de recursos humanos; (iii) de tecnologia da informação; (iv) de atendimento a clientes; e (vi) de marketing.

Nos termos do Acordo Operacional, pela prestação dos serviços, a CCP deverá pagar mensalmente à nossa Companhia o valor de R\$30.000,00, corrigido anualmente pelo IGP-M. O Acordo Operacional terá vigência inicial de 24 meses, podendo ser prorrogado por qualquer das partes mediante aditamento escrito, desde que celebrado até 30 dias do término do prazo de vigência do mesmo, e estabelece que teremos exclusividade na prestação dos serviços contratados.

O Acordo Operacional prevê que os imóveis transferidos à CCP em decorrência da nossa cisão parcial, e que haviam sido onerados por nós, serão substituídos durante o prazo de duração do instrumento, prazo em que a CCP providenciará a averbação desses imóveis em seu nome.

Além disso, o Acordo Operacional estabelece regras de não competitividade mútua pelo prazo de 5 anos, que impedem a CCP de atuar no desenvolvimento de empreendimentos residenciais e nos impedem de atuar no desenvolvimento de empreendimentos comerciais e indústrias, exceto no mercado de pequenos escritórios comerciais. Ambas as partes não poderão concorrer entre si, isoladamente ou em conjunto com outras empresas do setor imobiliário, ou através de qualquer aliança estratégica ou outra forma de associação direta ou indireta com empresas do setor imobiliário ou parceiros de negócios ou quaisquer terceiros, estando impedidas de celebrar qualquer acordo ou contrato que possa ser interpretado como sendo idêntico ou semelhante ao Acordo Operacional, e de assumir, direta ou indiretamente, qualquer atividade que possa ser interpretada como concorrente com as atividades uma da outra. As partes também concordaram em não praticar qualquer ato que possa ser interpretado como concorrência desleal, conforme estabelecido pelo artigo 195 da Lei n.º 9.279/96, que regula os direitos e obrigações relativos à propriedade industrial.

Além dos acordos indicados acima, não somos parte em outros contratos que individualmente possam ser considerados relevantes e cuja renegociação isolada possa afetar de forma substancial nossos negócios. Não possuímos contratos relevantes não diretamente relacionados às nossas atividades operacionais. 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.

Acordo de Acionistas

Acordo de Acionistas RJZ

Em 24 de maio de 2006, o nosso acionista Elie Horn e o antigo acionista controlador da RJZ Participações, Rogerio Jonas Zylbertszajn ou RZ (conjuntamente, “Acionistas”) celebraram um acordo de acionistas da nossa Companhia (“Acordo de Acionistas RJZ”), com prazo de 30 anos, com o objetivo de regular o exercício do controle na nossa Companhia, do direito de voto, da administração e de seus direitos como acionistas da Companhia, além de determinar as formas de cessão e transferência das Ações de nossa emissão.

Para toda e qualquer questão ou deliberação que venha a ser discutida em assembleia geral e em reunião de Conselho de Administração da nossa Companhia, os Acionistas comprometem-se a realizar uma reunião prévia, na qual decidirão, por maioria simples de votos, a posição a ser tomada em referida assembleia ou reunião, conforme o caso. Em tais assembleias e reuniões do Conselho de Administração, os Acionistas obrigam-se a, respectivamente: (i) exercer seus direitos de voto a fim de assegurar que, na eleição dos membros do Conselho de Administração, RZ seja eleito como conselheiro da Companhia; e (ii) orientar os votos dos membros do nosso Conselho de Administração, a fim de assegurar que RZ seja eleito como Vice-Presidente responsável pelo comando e gestão das operações e de todo e qualquer negócio ou empreendimento da nossa Companhia realizado no Estado do Rio de Janeiro, inclusive aqueles realizados através de outras sociedades, em ambos os casos para mandatos sucessivos que, somados, atinjam, no mínimo, 30 anos de gestão, ressalvado o caso de falecimento do outro Acionista e decisão em contrário de seus sucessores. Em relação ao item (i) acima, RZ foi eleito membro do nosso Conselho de Administração em 24 de maio de 2006 e, em relação ao item (ii) acima, ele foi eleito Diretor sem designação específica em 17 de abril de 2006 e, posteriormente, em 26 de maio de 2006, nomeado ao cargo de Diretor Vice-Presidente da Companhia.

Durante o prazo de vigência do Acordo de Acionistas RJZ, Elie Horn terá o direito de preferência na aquisição das Ações que RZ tenha intenção de alienar, à exceção de alienações feitas para empresas controladas, direta ou indiretamente, pelo mesmo. Em caso de falecimento de RZ antes do término do Acordo de Acionistas RJZ, o direito de preferência acima descrito poderá ser exercido a qualquer momento se os sucessores dele desejarem vender as Ações. Além disso, caso qualquer dos Acionistas pretenda vender as Ações de sua titularidade a terceiros, respeitado o direito de preferência descrito acima, o outro Acionista terá o direito, a seu critério, de vender até a totalidade de suas Ações a terceiro, nas mesmas condições ofertadas pelo Acionista vendedor (“Direito de Venda Conjunta”). Nas hipóteses de vendas para pessoas jurídicas controladas, direta ou indiretamente, pelos Acionistas, a venda, total ou parcial, das Ações por tais entidades a qualquer terceiro somente será válida se respeitado o Direito de Venda Conjunta.

Os Acionistas concentrarão todos os seus empreendimentos relativos ao setor imobiliário na nossa Companhia, ressalvada a aplicação em imóvel como investimento ou para utilização, obrigando-se RZ, enquanto permanecer como administrador da nossa Companhia, a não oferecer, direta ou indiretamente, concorrência à nossa Companhia, nas atividades de incorporação, construção, administração e comercialização de novos empreendimentos imobiliários, sendo tais atividades desenvolvidas única e exclusivamente pela nossa Companhia, ou pelas nossas controladas. RZ poderá investir e atuar, na qualidade de sócio capitalista, em outras sociedades, desde que não participe de sua gestão e desde que tais sociedades não concorram com as atividades desenvolvidas pela nossa Companhia descritas acima. A obrigação de não concorrência deverá ser respeitada (i) pelo prazo de 30 anos da celebração do Acordo de Acionistas RJZ, caso RZ renuncie a um ou ambos os cargos por ele exercidos na nossa Companhia, ou (ii) pelo prazo de 5 anos, caso ele não seja reeleito ou venha a ser destituído de um ou de ambos os cargos.

O Acordo de Acionistas RJZ será extinto nas hipóteses de falecimento ou destituição de RZ dos cargos por ele exercidos na nossa Companhia ou se a nossa Companhia sofrer uma tomada hostil de controle ou de gestão por parte de terceiros, à exceção das obrigações de não concorrência, Direito de Venda Conjunta e direito de preferência em caso de falecimento descritas acima. O Acordo de Acionistas RJZ descrito nessa seção não altera o poder de controle acionário da Companhia.

Acordo de Acionistas Goldsztein

Em 4 de junho de 2009, nosso acionista Elie Horn e os antigos acionistas controladores da Goldsztein, Sergio Goldsztein, Claudio Goldsztein, Eduardo Goldsztein, Fernando Goldsztein, Daniel Goldsztein e Ricardo Sessegolo (conjuntamente, “Acionistas”) celebraram um acordo de acionistas da nossa Companhia (“Acordo de Acionistas Goldsztein”), com prazo de 6 meses, 5 anos e 15 anos, de acordo com o Acionista em questão, com o objetivo de regular o direito de voto e à restrições a cessão e transferência das Ações de nossa emissão de titularidade dos Acionistas.

Para toda e qualquer questão ou deliberação que venha a ser discutida em assembleia geral que tenha por objeto as matérias de competência da assembleia geral definidas na Lei das Sociedades por Ações ou no nosso Estatuto Social, os Acionistas comprometem-se a realizar uma reunião prévia no 5º dia útil antes da respectiva assembleia geral, na qual decidirão a posição a ser tomada em referida assembleia, sendo que prevalecerá a decisão proferida pelo Acionista cujas Ações compuserem o maior número de votos. Os Acionistas obrigam-se a comparecer e a votar nas assembléias gerais da nossa Companhia, de acordo com a decisão tomada na reunião prévia.

Os Acionistas Sergio Goldsztein, Claudio Goldsztein, Eduardo Goldsztein e Daniel Goldsztein obrigam-se a não efetuar transferência de Ações da Companhia de sua titularidade pelo prazo do 6 meses, a contar da assinatura do documento, sendo que cada um deles poderá alienar até 1/6 das Ações de sua titularidade a cada mês.

O Acionista Fernando Goldsztein obriga-se a não efetuar transferência de Ações da Companhia de sua titularidade da seguinte forma: (a) em relação a 2/3 das Ações de sua titularidade, pelo prazo de 15 anos a contar da assinatura do documento, podendo nesse período alienar Ações de sua titularidade na mesma proporção em que o acionista Elie Horn vier a alienar as Ações da Companhia de titularidade dele na data de assinatura do Acordo de Acionistas Goldsztein, e (b) em relação a 1/3 das Ações de sua titularidade, pelo prazo do 6 meses, a contar da assinatura do documento, podendo alienar até 1/6 das Ações de sua titularidade a cada mês.

O Acionista Ricardo Sessegolo obriga-se a não efetuar transferência de Ações da Companhia de sua titularidade da seguinte forma: (a) em relação a 2/3 das Ações de sua titularidade, pelo prazo de 5 anos a contar da assinatura do documento, podendo nesse período alienar Ações de sua titularidade na mesma proporção em que o acionista Elie Horn vier a alienar as Ações da Companhia de titularidade dele na data de assinatura do Acordo de Acionistas Goldsztein, e (b) em relação a 1/3 das Ações de sua titularidade, pelo prazo do 6 meses, a contar da assinatura do documento, podendo alienar até 1/6 das Ações de sua titularidade a cada mês.

A restrição à transferência de Ações da Companhia detidas por Fernando Goldsztein e Ricardo Sessegolo cessará na hipótese de (a) falecimento ou invalidez permanente de um deles, ocasião em que a cessação da restrição aplicar-se-á unicamente em relação às Ações de titularidade do falecido ou inválido; (b) destituição de um deles da condição de administradores do grupo Cyrela pela Companhia ou caso não sejam eleitos administradores, ocasião em que a cessação da restrição à transferência aplicar-se-á unicamente em relação às Ações de titularidade do administrador afastado ou não eleito; e (c) caso Elie Horn não integre mais a administração da Companhia.

Ativos

Alugamos da Brazil Realty Administração e Locação Ltda., nossa coligada, pelo valor mensal de R\$425,4 mil, o imóvel onde estão localizados nossos principais escritórios executivos na Avenida Juscelino Kubitschek 1.455, 3º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Além disso, alugamos do Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional, pelo valor de R\$17,4 mil, o imóvel onde estão localizados nossos colaboradores responsáveis pela marca Living. Acreditamos que nossas instalações existentes sejam adequadas aos nossos níveis de operações atuais e planejados.

Questões Ambientais

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

A Companhia investe na gestão de resíduos de todas as suas obras desde 2005. Em 2003 a empresa participou do grupo-piloto do Programa de Gestão Ambiental de Resíduos em Canteiros de Obras promovido pelo Sinduscon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo). Com isto tornou-se uma das construtoras pioneiras na implantação de gestão de resíduos em obras.

A gestão de resíduos da Cyrela tem como objetivo conscientizar todos os colaboradores quanto à importância da preservação do meio ambiente, atendendo as exigências legais. Os processos utilizados são integrados ao sistema de gestão da qualidade, consolidado há anos na Cyrela. Os resíduos que não podem ser evitados devem estar em condições de reutilização ou reciclagem. Ao final do processo, o que precisar realmente ser descartado tem sua destinação comprometida.

Em 2008, de 20 empreendimentos em média, foram recolhidos mais de 1.700m³ dos principais resíduos recicláveis, papel e plástico, que correspondem a aproximadamente 270 caçambas de papel e 160 de plástico. Além disso, os resíduos como alvenaria, concreto, gesso, madeira e metal, tiveram sua destinação comprometida.

Não aderimos a padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

Saúde e Segurança

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 estas normas quanto à prevenção de acidentes do trabalho. Nos últimos dois anos, tivemos apenas um acidente grave. Nossa taxa baixíssima de acidentes do trabalho é resultado de nossos altos investimentos nesta área, dos programas frequentes de treinamento dos nossos empregados de construção civil e dos empregados de nossas sub-empresas e dos critérios rígidos que exigimos que sejam seguidos por nossas sub-empresas.

Seguro

Mantemos apólices de seguro junto a companhias de seguros brasileiras líderes e financeiramente sólidas não somente para todos os nossos imóveis durante sua construção, incluindo responsabilidade sobre riscos nos imóveis localizados próximo às nossas obras. Nossas apólices de seguro cobrem todos os riscos potenciais existentes desde o início das obras, tais como danos materiais, interrupção de negócio, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamento, raios, explosão de gás e eventuais erros de construção. Tais apólices de seguro apresentam especificações, limites e franquias usuais no local em que o imóvel estiver situado. Não mantemos nenhuma apólice de seguro para nossos imóveis depois do encerramento das obras. Nossa administração acredita que a cobertura de seguro para nossos imóveis é adequada. Contudo, não podemos garantir que o valor de seguro que mantemos será suficiente para nos proteger de perdas relevantes.

Políticas de Responsabilidade Social, Patrocínios e Incentivo Cultural

Há aproximadamente cinco anos, implementamos o “Projeto Construindo Pessoas”, o qual visa a erradicação do analfabetismo entre os funcionários que prestam serviços em nossas obras. Desde a implantação do programa, cerca de 700 funcionários em aproximadamente 35 empreendimentos já foram atendidos e obtiveram o certificado de conclusão do ensino fundamental devidamente validado pelo Ministério da Educação. Em geral, as aulas são realizadas no próprio local das obras do empreendimento, após o expediente de trabalho, sob a coordenação de professores especializados contratados pela nossa Companhia. Atualmente, temos 11 salas de aula, as quais contam com cerca de 20 alunos cada.

Em 2008, em parceria com o SENAI (Serviço nacional de Aprendizagem Industrial), implementamos o programa “Construindo Profissionais”, destinado a jovens com mais de 18 anos que tenham relação de parentesco com os colaboradores que trabalham nas nossas obras. Os objetivos do programa são (i) a formação de mão de obra especializada, necessária e escassa, para o setor da construção civil; (ii) capacitação e inserção de profissionais no mercado de trabalho; e (iii) a premiação dos colaboradores das obras da Cyrela, proporcionando uma oportunidade de aprendizado e emprego para os seus jovens parentes. Desde o início das aulas todos são informados de que o projeto não contempla emprego imediato, mas os que se formam tem grandes chances de serem contratados. A primeira turma de encanadores começou em abril e dos eletricitistas em março de 2008. De um total de 30 jovens que participaram o programa, 28 foram contratados pela Cyrela.

Propriedade Intelectual

No Brasil, a propriedade de uma marca adquire-se somente pelo registro validamente expedido pelo INPI (Instituto Nacional de Propriedade Industrial), órgão responsável pelo registro de marcas e patentes, sendo então assegurado ao titular seu uso exclusivo em todo o território nacional por um prazo determinado de dez anos, passível de sucessivas renovações. Durante o processo de registro, o depositante tem apenas uma expectativa de direito para utilização das marcas depositadas, aplicadas para a identificação de seus produtos ou serviços.

Somos titulares, em nosso nome ou em nome de empresas do nosso grupo, de diversos registros e pedidos de registro de marcas no Brasil. Tais marcas são relevantes para a condução de nossas atividades. As nossas marcas mais relevantes, após a incorporação da Cyrela Vancouver pela Brazil Realty, são “Cyrela” e “Brazil Realty”, necessariamente nesta ordem.

Adicionalmente, possuímos 166 nomes de domínio registrados no Núcleo de Informação e Coordenação do Ponto Br – “NIC.br”, órgão responsável pelo registro de nomes de domínio no Brasil, dentre os quais destacamos o www.cyrela.com.br, cyrelabrazilrealty.com.br e o www.livingconstrutora.com.br.

Alguns dos pedidos de registro da marca “Brazil Realty” foram inicialmente indeferidos pelo INPI. Não obstante, cabe enfatizar que, uma vez que já detemos o registro dessa marca em outras classes, nossas chances de êxito são altas e, mesmo que estes pedidos sejam definitivamente indeferidos, poderemos continuar a usar essas marcas em diversas atividades.

Ainda, somos também titulares do pedido de registro da marca “Cyrela” no INPI, inicialmente indeferido, tendo em vista a prévia existência da marca registrada “Cyrel”, em nome da Cyrela Comercial Imobiliária Ltda. Neste sentido, já apresentamos junto ao INPI um recurso esclarecendo que os pedidos de registro das marcas “Cyrela” e “Cyrel” foram solicitados por empresas do mesmo grupo e, assim, entendemos que em breve o INPI irá reverter sua decisão inicial, então concedendo o registro da marca “Cyrela”.

Empregados

A tabela abaixo ilustra, com informações detalhadas, a nossa força de trabalho administrativa, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006, bem como no período encerrado em 30 de junho de 2009.

	Em 30 de junho de	Em 31 de dezembro de		
	2009	2008	2007	2006
Construção e Engenharia (mão-de-obra especializada)	113	105	139	51
Comercial, Incorporação, Terrenos e Marketing	68	72	84	73
Atendimento ao Cliente	11	11	9	8
Vendas (Seller)	58	63	39	20
Administrativo, Financeiro, Jurídico, Recursos Humanos, Parcerias e Tecnologia da Informação	215	198	177	123
Executivos	6	6	11	12
Administração de <i>Shopping Centers</i> (BRX) ⁽¹⁾	–	–	–	11
Imóveis Comerciais de Alto Padrão e Alta Tecnologia ⁽¹⁾	–	–	–	5
Administração de Imóveis Comerciais (BRC)	8	7	11	10
Novos Negócios e Loteamentos	50	54	50	13
Marketing Corporativo	3	3	9	15
Total	532	519	529	341

(1) Funcionários transferidos à CCP.

A Seller, nossa empresa de vendas, conta com corretores autônomos para comercialização dos lançamentos. Em 30 de junho de 2009, a força de trabalho da Seller era de aproximadamente 288 corretores em São Paulo, 308 no Rio de Janeiro, 70 em Salvador, 18 em Recife, 18 em Natal, 18 em São Luís, 1 em Belém, 66 em Vitória, 1 em Belo Horizonte, 20 em Curitiba e 122 em Porto Alegre, e 226 na Selling São Paulo. Em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006 contávamos, respectivamente, com 327, 484 e 173 corretores. O aumento no quadro de corretores autônomos deveu-se ao constante crescimento do número de empreendimentos lançados. De acordo com a prática comum no Brasil, os corretores não são empregados e recebem apenas comissões sobre as vendas. A taxa de comissão média paga pela Seller a seus corretores é mais alta do que a média do mercado. Nos últimos dois anos, apresentamos taxa de rotatividade de empregados de 39,3%, que, segundo acreditamos, é mais baixa do que a média do Brasil e resulta em economias significativas de custos de recrutamento, treinamento e demissão.

Em um esforço para melhor atrair e manter empregados talentosos e também para alinhar nossas práticas às práticas adotadas pelas principais companhias do mundo, nossos diretores e outros membros da nossa alta administração recebem, além de um salário fixo, uma remuneração variável que pode chegar a até 12 salários a título de remuneração anual baseada em desempenho, tomando-se por base metas anuais de desempenho globais e individuais pré-determinadas. Tal prática não é comum no Brasil, especialmente no setor. As metas de desempenho globais são fixadas pelos nossos diretores, sendo as metas de desempenho individuais fixadas primeiro pelos próprios empregados, sendo então analisadas por seus supervisores e depois aprovadas em bases consolidadas por nossos diretores. Os empregados cujos desempenhos fiquem abaixo das metas são notificados, sendo-lhes concedido um ano para melhorar seu desempenho. Além da remuneração baseada em desempenho, nossos empregados têm a oportunidade de se transferir horizontalmente e verticalmente entre as companhias do nosso grupo.

Temos sessões obrigatórias de treinamento técnico e sessões opcionais de treinamento geral, inclusive relacionadas à motivação e liderança. Nossos programas de treinamento técnico são relacionados a tendências e pesquisas de mercado, técnicas de comercialização, questões contábeis, financeiras e tributárias, gestão de custos, auditoria interna, gerenciamento de crise, atendimento ao cliente, análise e desenvolvimento de projetos e *softwares* e gestão de carreira. Acreditamos que os altos níveis de produtividade alcançados em nossos canteiros de obras e nossa reputação de atendimento ao cliente de qualidade superior podem ser em grande parte atribuídos à ênfase que damos ao treinamento contínuo dos nossos empregados. Também temos programas de alfabetização de nossos empregados de construção civil, os quais, além de constituírem um projeto social, também contribuem para o aumento da nossa produtividade. Nos últimos anos, aumentamos o investimento em treinamento e destinamos atualmente cerca de 1,5% de nossa folha de pagamento anual para treinamento, que é a média do mercado.

Damos grande importância à prevenção de acidentes do trabalho. Nos últimos dois anos, tivemos apenas um acidente grave. Nossa taxa baixíssima de acidentes do trabalho é resultado de nossos altos investimentos nesta área, dos programas frequentes de treinamento dos nossos empregados de construção civil e dos empregados de nossas sub-empresas e dos critérios rígidos que exigimos sejam seguidos pelas sub-empresas que trabalham conosco.

A maioria dos nossos empregados é filiada ao Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias de Construção Civil de São Paulo (SINTRACON). Acreditamos que o nosso relacionamento com os nossos empregados e sindicatos seja bom. Nos últimos cinco anos, não tivemos nenhuma paralisação de trabalho. Em regra, o Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo – Sinduscon – SP negocia anualmente com a SINTRACON convenções coletivas de trabalho aplicáveis aos nossos empregados. A convenção de trabalho mais recente, foi celebrada em maio de 2009, prevendo reajuste salarial escalonado de 6,74% para os trabalhadores que recebem salário mensal de até R\$2,5 mil, 5,5% para os trabalhadores que recebem salário mensal acima de R\$2,5 mil até R\$5,0 mil e 3,0% para os trabalhadores que recebem salário mensal acima de R\$5,0 mil.

Os benefícios proporcionados aos nossos empregados da construção civil são refeições de baixo custo (café da manhã e almoço), seguro de vida, seguro-saúde e plano odontológico para nossos empregados e seus dependentes. Para nossos empregados administrativos, oferecemos seguro-saúde e seguro de vida, vale-refeição, estacionamento subsidiado e treinamento.

Também oferecemos quatro planos de opção de compra de nossas Ações aos quais nossos empregados são elegíveis, nos seguintes termos: (i) pelo primeiro plano (“Plano I”) o nosso Conselho de Administração pode conceder aos membros do nosso Conselho de Administração, da nossa diretoria, aos nossos empregados e prestadores de serviços, bem como aos prestadores de serviços de sociedades sob o controle da Companhia, opções de compra de até 3% das Ações do nosso capital social em 30 de abril de 1999 (tal limite é aumentado a cada três anos em 3,0%), excluídas as Ações do nosso capital social que foram objeto de contratos de opção celebrados anteriormente à vigência do Plano I; (ii) pelo terceiro plano, que substituiu o segundo plano (“Cyrela em Ação” ou “Plano III”), são elegíveis todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Companhia, sendo que, para participar do programa, o administrador ou empregado deverá adquirir nossas Ações a preço de mercado e em prazos pré-definidos, mediante a utilização de recursos oriundos exclusivamente do recebimento dos bônus anuais concedidos de acordo com a política de remuneração da Companhia, sendo que outorgaremos, para cada ação adquirida, um determinado número de opções de compra de Ações a ser estabelecido anualmente pelo Comitê.; (iii) pelo terceiro plano (“Plano Executivo” ou “Plano IV”), também administrado por um comitê formado por executivos da nossa Companhia indicados pela diretoria e aprovados pelo nosso Diretor-Presidente (“Comitê”), são elegíveis ao mesmo os executivos que prestem serviços à nossa Companhia os quais serão selecionados pelo Comitê a exclusivo critério; e (iv) o quarto plano (“Plano V”), também administrado por um comitê formado por executivos da nossa Companhia indicados pela diretoria e aprovados pelo nosso Diretor-Presidente (“Comitê”), são elegíveis ao mesmo todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Companhia. Para participar do programa, o administrador ou empregado deverá adquirir nossas Ações a preço de mercado e em prazos pré-definidos, mediante a utilização de recursos oriundos exclusivamente do recebimento dos bônus anuais concedidos de acordo com a política de remuneração da Companhia, sendo que outorgaremos, para cada Ação adquirida, um determinado número de opções de compra de Ações a ser estabelecido anualmente pelo Comitê.

Para mais informações, veja a seção “Administração – Planos de Opção de Compra de Ações” na página 199 deste Prospecto.

Em 30 de junho de 2009, éramos parte em 246 processos trabalhistas instaurados contra nós em São Paulo, sendo o valor total reclamado nesses processos de aproximadamente R\$9,7 milhões, dos quais R\$5,9 milhão encontram-se provisionados. Veja nesta seção “Nossas Atividades – Contingências Judiciais e Administrativas – Processos Trabalhistas” na página 193 deste Prospecto.

Conforme aprovado na nossa Cisão Parcial, alguns dos nossos empregados ligados as atividades de desenvolvimentos de edifícios corporativos e Shopping Centers passaram a fazer parte da CCP, sociedade constituída em razão de nossa Cisão Parcial.

Contingências Judiciais e Administrativas

Geral

Estamos sujeitos a vários processos judiciais e administrativos tributários, trabalhistas e cíveis no valor total de R\$83,0 milhões. Em 30 de junho de 2009, nossas provisões para processos judiciais e administrativos eram de aproximadamente R\$29,4 milhões, dos quais R\$23,5 milhões referiam-se a processos tributários e R\$5,9 milhões referiam-se a processos trabalhistas. Acreditamos que nossas provisões para processos judiciais e administrativos são suficientes para atender prováveis prejuízos. Não acreditamos que qualquer ação judicial ou processo administrativo individual pendente, se decidido de maneira desfavorável, poderá causar efeito adverso relevante sobre nossa situação financeira ou resultados operacionais. Não acreditamos que qualquer decisão contrária poderá afetar de maneira relevante nossas atividades e imagem corporativa.

Poderemos estar sujeitos a processos judiciais e administrativos relacionados às nossas atividades pretéritas no segmento da incorporação, locação e comercialização de lajes corporativas de alto padrão e shopping centers, além da prestação de serviços de administração de shopping centers, as quais foram segregadas e transferidas à CCP em decorrência da nossa Cisão Parcial.

Processos Tributários

Em 30 de junho de 2009, éramos parte em 13 processos judiciais tributários instaurados contra nós, cujo valor total era de R\$66,8 milhões. Em 30 de junho de 2009, o valor da nossa provisão contra os prejuízos decorrentes de processos tributários pendentes era de R\$23,5 milhões.

Existem seis ações movidas contra algumas de nossas subsidiárias pela autoridade fiscal brasileira relativas à cobrança da COFINS e CSLL. Estamos contestando tais pretensões, uma vez que as nossas subsidiárias que são parte nesses processos não possuem empregados e os referidos tributos são devidos somente por sociedades que possuem empregados. Constituímos provisão nas nossas demonstrações contábeis consolidadas para essa contingência no valor de R\$10,7 milhões.

Somos parte em um processo judicial e três processos administrativos tributários relativos à CSLL e ao IRPJ incidentes sob lucros supostamente auferidos por nós ou por nossas subsidiárias. O processo judicial e um dos processos administrativos referem-se à cobrança de IRPJ e de CSLL sobre a totalidade da variação positiva de equivalência patrimonial verificada por nossas subsidiárias no exterior, e não sobre o lucro por elas auferido. Impetramos mandado de segurança no qual obtivemos, em 27 de janeiro de 2003, provimento em sede de liminar com o objetivo de afastar a cobrança nos termos pretendidos pelas autoridades fiscais brasileiras. O referido processo administrativo tem por objeto a impugnação de dois autos de infração relativos à cobrança do IRPJ e da CSLL ano-base de 2002 que, não obstante a existência do provimento liminar acima mencionado, foram lavrados pelas autoridades fiscais brasileiras contra a Brazil Realty, em 23 de fevereiro de 2005, no valor atual de R\$11,3 milhões. Os outros dois processos administrativos têm por objeto a impugnação de dois autos de infração lavrados pela autoridade fiscal federal brasileira em maio de 2004 em face da Brazil Realty no valor atual de R\$14,0 milhões, e em dezembro de 2002, em face da Cyrela Empreendimentos no valor atual de R\$9,5 milhões, relativos à exigibilidade da CSLL e do IRPJ sobre lucros auferidos por nossas subsidiárias estrangeiras, Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd. e Aracati S.A., respectivamente. Com base em parecer de nossos advogados externos, constituímos provisão para o processo administrativo no valor de R\$9,5 milhões em nosso balanço patrimonial e não constituímos quaisquer provisões para os demais processos administrativos acima mencionados.

As autoridades fiscais brasileiras instauraram processo administrativo tributário contra nós em janeiro de 2005, no valor de R\$4,9 milhões, reclamando o pagamento de IRF incidente sobre os juros relativos à parcela das *Fixed Rate Notes* de nossa emissão, no valor aproximado de R\$25,0 milhões, que não foi objeto de pagamento antecipado. Contestamos esta demanda judicialmente e, com base no parecer dos nossos advogados externos, não constituímos nenhuma provisão no nosso balanço patrimonial para esse processo administrativo, tendo em vista a possibilidade de êxito de nossa defesa.

Processos Trabalhistas

Em 30 de junho de 2009, éramos parte em 246 processos trabalhistas instaurados contra nós em São Paulo, sendo o valor total reclamado nesses processos de aproximadamente R\$9,7 milhões, dos quais R\$5,9 milhões encontra-se provisionado. Desse número total de processos trabalhistas, 240 foram movidos por empregados de sociedades sub-empresárias, prestadoras de serviços terceirizados que foram contratadas por nós, e 6 são ações trabalhistas contra nós. Nos termos da legislação trabalhista brasileira, somos solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações trabalhistas dos empregados das sociedades prestadoras de serviços contratadas por nós.

Processos Cíveis

Em 30 de junho de 2009, éramos parte em 39 ações cíveis, perfazendo o valor total reclamado de aproximadamente R\$6,5 milhões, para os quais não constituímos provisão, tendo em vista não haver expectativa de decisões desfavoráveis nesses processos.

Em 29 de novembro de 2007, ajuizamos uma ação contra o espólio do Sr. Anthero Machado para que nos fosse entregue a escritura da fração do terreno conhecido como Vico/Amergin, localizado na Cidade de São Paulo. Dessa forma, seremos capazes de transferir esta fração de terreno como pagamento da última parcela do contrato de compra e venda celebrado em 31 de janeiro de 2005. Nós cumprimos as nossas obrigações oriundas do referido contrato, incluindo a condição precedente. O montante total da promessa de compra e venda é de R\$8,7 milhões e nós já pagamos aproximadamente R\$4,0 milhões. Não constituímos provisão para esta ação, uma vez que os nossos assessores entendem que a probabilidade de êxito é provável.

ADMINISTRAÇÃO

De acordo com o nosso Estatuto Social, somos administrados por um Conselho de Administração que deve ser composto por, no mínimo, 5 e, no máximo, 12 membros e por uma Diretoria que deve ser composta por, no mínimo 6 e, no máximo, 10 membros. Nosso Estatuto Social prevê um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, composto por três membros efetivos e igual número de suplentes, devendo ser instalado a pedido dos nossos acionistas.

Conselho de Administração

Nosso Conselho de Administração é responsável pelo estabelecimento das nossas políticas estratégicas gerais e, entre outras atribuições, é responsável por eleger os nossos diretores e fiscalizar a gestão dos mesmos. Atualmente, nosso Conselho de Administração é composto por seis membros. O Conselho de Administração reúne-se mensalmente ou sempre que solicitado pelo presidente, vice-presidente ou por três conselheiros.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro deve deter, no mínimo, uma ação ordinária, podendo residir fora do Brasil e devendo ser eleito pelos titulares de nossas Ações reunidos em Assembleia Geral Ordinária. Nosso Estatuto Social não contém restrições: (i) ao poder de voto de um conselheiro sobre proposta, acordo ou contrato no qual tal conselheiro tenha interesse relevante; ou (ii) à possibilidade dos membros do nosso Conselho de Administração obterem empréstimos junto à nossa Companhia. Contudo, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, um membro do Conselho de Administração é proibido: (i) de votar quanto a qualquer assunto que resulte em conflito de seus interesses com os interesses da nossa Companhia; e (ii) de tomar por empréstimo recursos ou bens da nossa Companhia, sem prévia autorização da assembleia geral ou do Conselho de Administração. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Conselho de Administração – Operações nas Quais os Conselheiros Tenham Interesse” na página 213 deste Prospecto.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os acionistas de companhias abertas, que detiverem em conjunto Ações, representativas de, no mínimo, 15% do nosso capital social, por no mínimo três meses, têm o direito de eleger um membro do nosso Conselho de Administração.

O mandato dos membros do nosso Conselho de Administração é de um ano, com direito à reeleição. Nosso Estatuto Social não determina idade para aposentadoria compulsória dos nossos conselheiros.

A tabela a seguir indica o nome, idade, cargo e encerramento do mandato dos atuais membros efetivos (não há membros suplentes) do nosso Conselho de Administração, sendo acompanhado de uma breve descrição biográfica de cada um dos atuais conselheiros:

<u>Nome</u>	<u>Idade</u>	<u>Cargo</u>	<u>Encerramento do Mandato</u>	<u>Data de Eleição</u>
Elie Horn	65	Presidente do Conselho	Abril 2010	30 de abril de 2009
Rogério Jonas Zylbersztajn ..	49	Vice-Presidente do Conselho	Abril 2010	30 de abril de 2009
George Zausner	61	Conselheiro	Abril 2010	30 de abril de 2009
Cláudio Thomaz Lobo				
Sonder*	66	Conselheiro	Abril 2010	30 de abril de 2009
Andrea Sandro Calabi*	64	Conselheiro	Abril 2010	30 de abril de 2009
Rafael Novellino	70	Conselheiro	Abril 2010	30 de abril de 2009

(*) Conselheiros Independentes.

Elie Horn é o presidente do nosso Conselho de Administração e nosso Diretor Presidente. Vem atuando nas duas funções desde a constituição da Brazil Realty em 1994. O Sr. Horn é também o sócio fundador e presidente da Cyrela desde 1978. É bacharel em direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie. Endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek 1.455, 3º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Rogério Jonas Zylbersztajn é o vice-presidente do nosso Conselho de Administração e Diretor Vice-Presidente desde 2006. O Sr. Rogério Jonas Zylbersztajn é Vice-Presidente da ADEMI e Vice-Presidente da Sinduscon-Rio. É sócio e diretor da RJZ Engenharia Ltda., fundada em 1985. Em sua administração, sua empresa alcançou a meta de construção de 996.064 m² em mais de 130 empreendimentos no Estado do Rio de Janeiro. Durante sua gestão, recebeu, destacadamente, os seguintes prêmios: “Empresa do Ano” em 2002, pela ADEMI, “Medalha de Mérito Pedro Ernesto” em 2002, concedida pela Câmara Municipal do Rio de Janeiro, “Master Imobiliário” em 2004 e 2005, sendo este considerado o Oscar do mercado e o “Top de Marketing” da ADVB em 2004 e 2005. É bacharel em Engenharia Civil pela Universidade Santa Úrsula – Estado do Rio de Janeiro. Endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek 1.455, 3º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

George Zausner é membro do nosso Conselho de Administração desde 1997. O Sr. Zausner é também Diretor Técnico da Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda. desde 1982. Foi gerente da FOA – Engenharia e Fundações Ltda., de 1970 a 1982. É bacharel em Engenharia Civil pela Escola Politécnica da Universidade da Bahia. Endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek 1.455, 3º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Claudio Thomaz Lobo Sonder é membro do nosso Conselho de Administração desde 2005. O Sr. Sonder atuou como Presidente de sociedades do setor químico-farmacêutico por 40 anos e, atualmente, participa dos Conselhos de Administração da Cia. Suzano de Papel e Celulose S.A., Suzano Petroquímica S.A., Grupo RBS e é Vice-Presidente do Conselho Deliberativo do Hospital Israelita Albert Einstein. É bacharel em Engenharia Química e bacharel em Ciências Econômicas pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, cursou extensão universitária em Munique, na Alemanha e, em Boston, nos Estados Unidos da América. Endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek 1.455, 3º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Claudio é membro independente do nosso Conselho de Administração.

Andrea Sandro Calabi é membro do nosso Conselho de Administração desde 2005. O Sr. Calabi é professor da Faculdade de Economia e Administração da Universidade do Estado de São Paulo desde 1971. Também é membro do Conselho de Administração do Banco Nossa Caixa Nosso Banco S.A. desde 2004, da Companhia de Saneamento do Estado de São Paulo – Sabesp e da Companhia de Seguros do Estado de São Paulo – Cosep desde 2001. É sócio e diretor da AACC – Administração e Consultoria S.C. Ltda. desde 2000. É bacharel em Ciências Econômicas pela Universidade do Estado de São Paulo. É mestre em Economia pelo Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade do Estado de São Paulo, “Master of Arts” e PhD em Economia pela Universidade da Califórnia, Berkely, nos Estados Unidos da América. Endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek 1.455, 3º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Andrea é membro independente do nosso Conselho de Administração.

Rafael Novellino é membro do nosso Conselho de Administração desde 1997. O Sr. Novellino é também Diretor Financeiro da Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda. desde 1982. Foi Diretor Financeiro da Indústria Anhembi em 1981 e 1982, *controller* do Grupo Ferraz de Andrade, de 1972 a 1981, e gerente da Supergasbras Distribuidora de Gás, de 1961 a 1972. É bacharel em Contabilidade pela Escola Técnica do Comércio Trinta de Outubro e bacharel em Economia pela Faculdade de Ciências Econômicas São Luis. Endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek 1.455, 3º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Diretoria

Nossos diretores são responsáveis pela administração executiva diária da nossa Companhia. Os diretores têm responsabilidades individuais estabelecidas pelo Estatuto Social e pelo nosso Conselho de Administração.

De acordo com o nosso Estatuto Social, devemos ter, no mínimo 6 e, no máximo 10 diretores que são eleitos pelo Conselho de Administração para um mandato de três anos. Qualquer diretor pode ser destituído pelo Conselho de Administração antes do término de seu mandato.

A tabela abaixo indica o nome, idade, cargo e encerramento do mandato de cada um dos nossos diretores efetivos (não há diretores suplentes), sendo acompanhado de uma breve descrição biográfica de cada um deles.

Nome	Idade	Cargo	Encerramento do Mandato	Data da Eleição
Elie Horn	65	Diretor Presidente	Abril 2011	29 de abril de 2008
Rogério Jonas Zylbersztajn	49	Diretor Vice-Presidente	Abril 2011	29 de abril de 2008
Luis Largman	48	Diretor de Relações com Investidores	Abril 2011	29 de abril de 2008
Saulo de Tarso Alves de Lara.....	55	Diretor	Abril 2011	29 de abril de 2008
Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas	48	Diretor	Abril 2011	29 de abril de 2008
Cássio Mantelmacher	42	Diretor	Abril 2011	29 de abril de 2008

Elie Horn. Veja “Conselho de Administração”.

Rogério Jonas Zylbersztajn. Veja “Conselho de Administração”.

Luis Largman é diretor desde 2003. O Sr. Largman foi Diretor de Operações da Coimbra S.A., de 2001 a 2003, Diretor da BMG Asset Management de 1999 a 2001, CFO e Diretor de Relações com Investidores do Grupo Vicunha/Vicunha Nordeste de 1994 a 1999, Diretor de Asset Management do Banco de Boston de 1989 a 1993 e Gerente de Asset Management do Banco Crefisul de 1985 a 1989. É bacharel em Engenharia Química Industrial pelas Faculdades Osvaldo Cruz, bacharel em Engenharia Química pela Escola de Engenharia Mauá, tendo mestrado em Administração de Empresas pela Universidade do Estado de São Paulo. Iniciou e estruturou a inserção efetiva da empresa no mercado de capitais brasileiro e internacional. Endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek 1.455, 3º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O telefone do Diretor de Relações com Investidores é (11) 4502-3153, o fax é (11) 4502-3140 e o e-mail é ri@cyrela.com.br.

Saulo de Tarso Alves de Lara é diretor desde 2007. O Sr. Saulo é graduado em Administração de Empresas (1979) pela Fundação Getúlio Vargas. Fez cursos de extensão no IMD - International Management Development (1984) onde obteve sua pós graduação na área de Control and Finance. No período de 1987 até 1996 atuou no segmento da construção civil, em indústria cimenteira, responsável pela área de controle e controle corporativo das operações do Brasil e América do Sul. Em 1996, Lara, foi indicado para ser o CFO da empresa Americana, do ramo de embalagens, e sob sua liderança foi implantada a planta industrial de embalagens de alumínio em Cabreúva. Em 1998, integrou o Grupo Cyrela, para comandar a área que ocupa até hoje. Participou efetivamente da reestruturação do grupo de empresas cyrela (fusão da Cyrela com a Brazil Realty), e com destaque da sua participação na abertura de capital e no *Follow-On* das empresas do Grupo. Endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek 1.455, 3º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas é diretor desde 2007. O Sr. Ubirajara é graduado em Engenharia Civil (1983) pela Escola de Engenharia Civil da Universidade Mackenzie com especialização em Administração de Negócios – PDG EXEC / IBEMEC – 1988. Atuou durante 16 anos na Gomes de Almeida Fernandes de estagiário a diretor, tendo sido convidado para assumir a Direção Executiva da Schahin Cury (atual Grupo Schahin) no ano de 1996, onde reativou a Incorporadora do Grupo Schahin atingindo a 4ª posição no ranking da cidade de São Paulo. Posteriormente, foi Presidente para América do Sul e “Junior Partner” da Cushman & Wakefield uma empresa americana de prestação de serviços na área imobiliária (2000-2002). Em janeiro de 2003 fundou sua própria Empresa de Incorporação Imobiliária e após obter bons resultados iniciais foi convidado, em abril de 2004, a assumir a área de Incorporação Imobiliária da Cyrela Brazil Realty onde está até hoje. Endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek 1.455, 3º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Cássio Mantelmacher é diretor desde 2007. O Sr. Cássio é graduado em Engenharia Civil (1989) pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Cássio iniciou sua carreira no setor imobiliário em 1986, atuando como estagiário e posteriormente como engenheiro residente de obras na Gafisa SA. Na mesma empresa ocupou os cargos de analista de incorporação, consultor e posteriormente Gerente de Incorporações. Em 1997, passou a ocupar o cargo de Gerente Comercial do braço imobiliário do Grupo Schahin. Em 2000, foi promovido a Diretor de Incorporações, cargo que ocupou até 2003 quando foi promovido a Diretor Geral acumulando as diretorias de obras públicas, privadas, concessões e telecomunicações, além da Diretoria de Incorporações. Em maio de 2005, integrou o Grupo Cyrela, para dirigir o área de Desenvolvimento Imobiliário. Endereço comercial na Avenida Juscelino Kubitschek 1.455, 3º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Conselho Fiscal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão societário independente da administração e dos auditores externos da Companhia. O Conselho Fiscal pode funcionar tanto de forma permanente quanto de forma não permanente, caso em que atuará durante um exercício social específico quando instalado a pedido dos acionistas que representem, no mínimo, 2% das Ações com direito a voto e cada período de seu funcionamento terminará na primeira assembleia geral ordinária após a sua instalação. As principais responsabilidades do Conselho Fiscal consistem em fiscalizar as atividades da administração, rever as demonstrações contábeis da sociedade e reportar suas conclusões aos acionistas. A Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam remuneração de, no mínimo, 10% do valor médio pago anualmente aos diretores da Companhia. A Lei das Sociedades por Ações também exige que o Conselho Fiscal seja composto por, no mínimo, três e, no máximo, cinco membros e seus respectivos suplentes.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nosso Conselho Fiscal não poderá conter membros que: (i) sejam membros do nosso Conselho de Administração; (ii) sejam membros da nossa Diretoria; (iii) sejam empregados da nossa Companhia, de sociedade controlada ou sob controle comum da nossa Companhia; ou (iv) sejam cônjuges ou parentes até o terceiro grau de qualquer membro da nossa administração. Nosso Estatuto Social prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos nossos acionistas em Assembleia Geral. O Conselho Fiscal, quando eleito, será composto por três membros e igual número de suplentes. Atualmente não temos Conselho Fiscal instalado e, por esse motivo, nenhum membro foi indicado.

Remuneração

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, é responsabilidade dos acionistas, em Assembleia Geral, fixar, anualmente, o montante global ou individual da remuneração dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria. Conforme nosso Estatuto Social, compete aos nossos acionistas, reunidos em assembleia geral, fixar a remuneração anual, de modo global ou individualizado, dos membros do nosso Conselho de Administração, Diretoria e Conselho Fiscal, se instalado.

Remuneração Base

Na nossa Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2009, foi fixada a remuneração global anual dos nossos administradores em até R\$6 milhões, para o exercício social de 2009. A remuneração global paga aos Diretores pelos serviços prestados em suas respectivas áreas de atuação e nos períodos em questão foi de R\$0,5 milhões, R\$0,8 milhões e R\$2,5 milhões nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, respectivamente. Para o Conselho de Administração, a remuneração global paga aos membros do Conselho de Administração pelos serviços prestados em suas respectivas áreas de atuação e nos períodos em questão foi de R\$0,6 milhões, R\$0,8 milhões, e R\$1,4 milhões nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008.

Para o ano em curso, os Diretores receberam a título de remuneração base R\$1,3 milhões no período de janeiro a junho de 2009, e os planos da Companhia são de pagamento de outros R\$1,3 milhões até o fim do ano. Para os membros do Conselho de Administração, remuneração base paga no período de janeiro a junho de 2009 foi de R\$0,7 milhões, e os planos da Companhia são de pagamento de outros R\$0,6 milhões até o fim do ano.

Remuneração Variável

Adicionalmente, oferecemos um programa anual de participação nos lucros e resultados a todos os nossos colaboradores na forma de bônus, inclusive os administradores – Diretores, de acordo com a legislação brasileira, e cujo pagamento é feito até o mês de julho de cada ano, nos termos do acordo coletivo firmado com o Sindicato dos trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. No contexto do programa de participação nos lucros e resultados, uma parcela do montante sujeito à distribuição está relacionada ao cumprimento de metas de lucro e uma parcela do montante sujeito à distribuição está relacionada ao cumprimento de metas operacionais estabelecidas para cada um de nossos departamentos. Distribuímos, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, a título de participação nos lucros, R\$4,6 milhões, R\$3,0 milhões e R\$4,0 milhões, respectivamente. Em 30 de junho de 2009 a Companhia acumulava provisão de R\$6,0 milhões, com base nos indicadores e parâmetros definidos no referido acordo.

A política de remuneração da Diretoria inclui a possibilidade de pagamento de remuneração variável a título de bônus. A política de bônus prevê metas anuais a serem atingidas, tanto pela Companhia, como por cada Diretor. Caso a Companhia e o Diretor atinjam as metas anuais, o Diretor recebe a totalidade do bônus previsto. Na hipótese do desempenho da Companhia e do Diretor superar as metas, o Diretor tem direito a recebimento de bônus proporcionais ao atingimento das metas. Na hipótese do desempenho da Companhia e do Diretor situar-se entre 70% e 100% da meta estabelecida, o Diretor tem direito a bônus proporcionais ao atingimento das metas. Se o desempenho da Companhia ou do Diretor for inferior a 70% da meta estabelecida, o Diretor não tem direito a bônus. Os bônus são estabelecidos como sendo entre 12 a 15 salários de cada Diretor. Distribuímos aos Diretores, nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, a título de bônus, R\$0,3 milhões, R\$2,2 milhões e R\$0,2 milhões, respectivamente. Os planos da Companhia para o presente ano seguem os mesmos parâmetros adotados nos anos anteriores.

Membros do Conselho de Administração não são beneficiários do programa anual de participação nos lucros e resultados da Companhia nem recebem qualquer remuneração variável.

Ganho dos Administradores no Longo Prazo

A remuneração global de nossos Diretores não compreende remunerações indiretas ou resultantes de outorga de planos de opção de compra de Ações. Até o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008 distribuímos aos nossos administradores opções de compra que ainda não foram exercidas no total de 1.118.378 Ações, representativas de 0,31% de nosso capital social, perfazendo o total de R\$16,6 milhões no caso de seu exercício integral, de acordo com a cotação de nossas Ações em 30 de junho de 2009. A quantidade de opções de compra de Ações detida por cada um dos Diretores está disponível na página 202 deste Prospecto.

As opções outorgadas durante 2006, 2007 e 2008 somente podem ser exercidas em 2010, 2011 e 2012, respectivamente. Tomando-se com base a cotação de nossas Ações em 30 de junho de 2009, o exercício da totalidade dessas opções representariam um prejuízo para os Diretores de R\$0,005 em relação à opções outorgadas em 2006, um lucro de R\$5,3 milhões em relação às opções outorgadas em 2007 e R\$2,4 milhões em relação às opções outorgadas em 2008.

Os membros do Conselho de Administração não têm direito a remuneração através de planos de opção de compra de Ações, sendo que as 152.852 opções de compra de Ações outorgadas e não exercidas pelo membro do Conselho de Administração George Zausner e as 143.967 opções de compra de Ações outorgadas e não exercidas pelo membro do Conselho de Administração Rafael Novellino foram outorgadas na época em que exerciam cargo de Diretoria na Companhia.

Durante 2009 não foram e não serão outorgadas novas opções de compra de ações.

Para mais informações sobre a política de opções de compras de Ações, vide a seção “Administração – Planos de Opção de Compra de Ações”, na página 199 deste Prospecto.

Planos de Opção de Compra de Ações

Em Assembleias Gerais realizadas em 17 de maio e 5 de setembro de 1996, nossos acionistas aprovaram um plano executivo de opção de compra de Ações direcionado aos nossos conselheiros e diretores, o qual foi alterado em 30 de abril de 1999, através de aprovação em Reunião do Conselho de Administração e em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (“Plano I”). Em 11 de abril de 2006, o nosso Conselho de Administração, e em 28 de abril a nossa Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, aprovou o nosso segundo plano de opção de compra de Ações destinado aos nossos administradores, empregados, ou pessoas naturais que prestem serviços à nossa Companhia ou a sociedade sob nosso controle (“Plano II”). Em substituição ao Plano II, o nosso Conselho de Administração aprovou, em reunião realizada em 20 de março de 2007 e, posteriormente, foi aprovado em nossa Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2007, o nosso terceiro plano de opção de compra de Ações denominado “Cyrela em Ação”, destinado aos nossos administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à nossa Companhia (“Plano III”). Adicionalmente, em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de outubro de 2007, foi aprovado o nosso quarto plano de opção de compra de Ações denominado “Plano Executivo” (“Plano IV”). Nos termos do Plano IV, também administrado por um comitê formado por executivos da nossa Companhia indicados pela diretoria e aprovados pelo nosso Diretor-Presidente (“Comitê”), são elegíveis ao mesmo os executivos que prestem serviços à nossa Companhia os quais serão selecionados pelo Comitê a exclusivo critério. Finalmente, foi aprovado em nossa Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2008, o nosso quinto plano de opção de compra de Ações, destinado aos nossos administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à nossa Companhia, façam jus ao recebimento de bônus anual e não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Cyrela (“Plano V”). O Plano V será gerenciado por um grupo de executivos da nossa Companhia indicados pela diretoria e aprovados pelo nosso Diretor-Presidente (“Comitê”).

Os nossos acionistas não terão direito de preferência na outorga ou no exercício de opção de compra de Ações de acordo com os planos, conforme previsto no artigo 171, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações.

As Ações adquiridas em razão do exercício de opção de compra nos termos dos Planos manterão todos os direitos pertinentes à sua espécie, ressalvado eventual disposição em contrário estabelecida pelo nosso Conselho de Administração. Entretanto, nenhum beneficiário terá quaisquer dos direitos e privilégios de nossos acionistas até que a sua opção seja devidamente exercida, nos termos dos Planos e do respectivo contrato de opção.

Os termos específicos para cada plano, bem como a descrição das outorgas realizadas estão descritos a seguir.

Plano I

Nos termos do Plano I, administrado por um comitê (“Comitê do Plano”) eleito pelo nosso Conselho de Administração, podem ser outorgadas aos membros do nosso Conselho de Administração, diretores, empregados e prestadores de serviços, bem como aos prestadores de serviços de sociedade sob o controle da Companhia, opções de compra de Ações representando até 3,0% das Ações do nosso capital social àquela data, excluídas as Ações de nossa emissão que foram objeto de contratos de opção celebrados anteriormente à vigência do Plano I. A cada três anos, o volume global das Ações objeto do Plano I é acrescido em 3,0% das Ações do nosso capital social.

As opções são outorgadas sem custo e não podem ser alienadas, oneradas ou transferidas, exceto nos casos previstos no Plano I. As opções podem ser exercidas, total ou parcialmente, em até dez anos, a contar da data de sua outorga, pelo preço a ser determinado pelo Comitê do Plano no contrato de opção de compra de Ações, não podendo ser inferior ao menor entre: (i) a média do valor de mercado das nossas Ações na semana que preceder a data do contrato de opção, reduzido/acrescido de um deságio/ágio de até 25%, ou (ii) ao preço fixado na última emissão de nossas Ações, corrigido pelo IGP-M. A Opção de Compra de Ações terminará de pleno direito: (i) pelo exercício integral da opção pelo beneficiário; (ii) pelo decurso do prazo para exercício; (iii) pelo desligamento do beneficiário e (iv) pela rescisão do contrato de opção de compra de Ações. Em decorrência da conversão da totalidade das nossas ações preferenciais em ações ordinárias, aprovada em 25 de maio de 2005, as opções de compra de ações preferenciais outorgadas foram convertidas em opções de compra de ações ordinárias de nossa emissão.

No âmbito do Plano I, apenas três membros da nossa Administração detinham opções de compra de Ações que poderiam e foram integralmente exercidas até 30 de abril de 2009, representando, no caso de seu exercício integral, um total de 541.250 Ações correspondentes a 0,15% do nosso capital social, perfazendo o valor total de R\$8,0 milhões de acordo com a cotação de nossas Ações em 30 de junho de 2009.

Plano II

Nos termos do Plano II, administrado por um comitê (“Comitê de Remuneração”), eram elegíveis ao mesmo: (i) o Presidente da nossa Companhia, desde que não fosse nosso acionista controlador, através de recomendação do Conselho de Administração; (ii) todos os nossos diretores; e (iii) metade dos nossos gerentes, sendo elegíveis nos casos (ii) e (iii) acima, os diretores e gerentes que fossem avaliados com desempenho e potencial superior, segundo os critérios formais da Companhia e recomendação do Comitê de Remuneração.

No âmbito do Plano II, que teve vigência durante cinco anos até ser substituído pelo Plano III e frequência anual de outorgas durante a sua vigência, todas sujeitas à aprovação do Conselho de Administração, as opções podem ser exercidas por até cinco anos, a contar da data de sua outorga, pelo preço médio de mercado da ação ordinária no mês anterior à data de outorga ajustado pela inflação, medida pelo IGP-M. As opções expiram quando o titular da opção de compra de Ações deixar de ter qualquer relacionamento conosco ou com sociedade sob o nosso controle, conforme o caso, exceto nos casos de desligamento involuntário sem justa causa ou aposentadoria com desligamento, quando os participantes terão o prazo de 30 e 60 dias, respectivamente, para exercer as opções. Os participantes deverão reter 20,0% das Ações resultantes do exercício de suas opções por pelo menos um ano. O número de opções outorgadas por participante foi calculado de forma que, atingida a expectativa de valorização da nossa Companhia durante o prazo de carência, o ganho resultante do exercício das opções seja equivalente ao nível de premiação alvo, estabelecido pelo Comitê de Remuneração e aprovado pelo Conselho de Administração.

Atualmente, no âmbito do Plano II, 53 administradores e empregados e prestadores de serviço detêm opções de compra de Ações que poderão ser exercidas em até oito anos contados a partir da outorga deste plano, representando, no caso de seu exercício integral, um total de 255.100 de nossas Ações, correspondentes a 0,07% do total das nossas Ações representativas do nosso capital social em 30 de junho de 2009, perfazendo o valor total de R\$3,8 milhões, de acordo com a cotação de nossas Ações em 30 de junho de 2009, nenhuma das quais havia sido exercida até a data deste Prospecto.

Plano III

Nos termos do Plano III, administrado por um comitê formado por executivos da nossa Companhia indicados pela diretoria e aprovados pelo nosso Diretor-Presidente (“Comitê”), são elegíveis ao mesmo todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Cyrela.

O Plano III terá vigência de cinco anos e frequência anual de outorgas durante a sua vigência, sujeitos à aprovação do Conselho de Administração. Para participar do programa, o administrador ou empregado deverá adquirir nossas Ações a preço de mercado e em prazos pré-definidos, mediante a utilização de recursos oriundos exclusivamente do recebimento dos bônus anuais concedidos de acordo com a política de remuneração da Companhia, sendo que outorgaremos, para cada ação adquirida, um determinado número de opções de compra de Ações a ser estabelecido anualmente pelo Comitê. As opções poderão ser exercidas por até cinco anos, por um preço simbólico, a contar do término de um período de carência de cinco anos a partir de cada outorga, o qual inclui um período de bloqueio inicial de dois anos. As opções podem ser canceladas ou antecipadas nos casos de o beneficiário deixar de ter relacionamento conosco, seja por demissão, morte ou aposentadoria, conforme o caso. O ganho potencial do participante irá resultar da valorização da ação sobre o preço de exercício da opção, qual seja o preço de aquisição das Ações.

Atualmente, no âmbito do Plano III, 122 administradores e empregados detêm opções de compra de Ações, representando, no caso de seu exercício integral, um total de 571.776 Ações e 0,16% do total das Ações representativas do nosso capital social, em 30 de junho de 2009, perfazendo o valor total de R\$8,5 milhões, de acordo com a cotação de nossas Ações em 30 de junho de 2009, sendo que nenhuma das opções havia sido exercida até a data deste Prospecto.

Plano IV

No âmbito do Plano IV, que terá vigência de oito anos, as opções poderão ser exercidas por até cinco anos, a contar da data de sua outorga, e devem ser adquiridas pelos beneficiários pelo valor de R\$0,01 por ação e em prazos pré-definidos. As opções expiram quando o titular da opção de compra de Ações deixar de ter qualquer relacionamento conosco ou com sociedade sob o nosso controle, conforme o caso, no período de 5 anos a contar da outorga da opção.

Atualmente, no âmbito do Plano IV, 47 executivos detêm opções de compra de Ações, representando, no caso de seu exercício integral, um total de 1.026.904 Ações e 0,28% do total das Ações representativas do nosso capital social, em 30 de junho de 2009, perfazendo o valor total de R\$15,3 milhões, de acordo com a cotação de nossas Ações em 30 de junho de 2009, sendo que nenhuma das opções havia sido exercida até a data deste Prospecto.

Plano V

No âmbito do Plano V, que terá vigência de cinco anos, sujeito ao nível de diluição autorizado de 3% das Ações em circulação, e frequência anual de outorgas durante a sua vigência sujeitos à aprovação do Conselho de Administração. São elegíveis todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Companhia. Para participar do programa, o administrador ou empregado deverá adquirir nossas Ações a preço de mercado e em prazos pré-definidos, mediante a utilização de recursos oriundos exclusivamente do recebimento dos bônus anuais concedidos de acordo com a política de remuneração da Companhia, sendo que outorgaremos, para cada ação adquirida, um determinado número de opções de compra de Ações a ser estabelecido anualmente pelo Comitê. As opções poderão ser exercidas por até cinco anos, por um preço simbólico, a contar do término de um período de carência de cinco anos a partir de cada outorga, o qual inclui um período de bloqueio inicial de dois anos. As opções podem ser canceladas ou antecipadas nos casos de o beneficiário deixar de ter relacionamento conosco, seja por demissão, morte ou aposentadoria, conforme o caso. O ganho potencial do participante irá resultar da valorização da ação sobre o preço de exercício da opção, qual seja o preço de aquisição das Ações.

Atualmente, no âmbito do Plano V, 291 administradores e empregados detêm opções de compra de Ações, representando, no caso de seu exercício integral, um total de 1.285.128 Ações e 0,35% do total das Ações representativas do nosso capital social, em 30 de junho de 2009, sendo que nenhuma das opções havia sido exercida até a data deste Prospecto.

Relação familiar entre nossos administradores e nossos acionistas controladores

Atualmente, Efraim Horn é Diretor da Companhia e Raphael Horn é gerente de negócios na Companhia. Efraim Horn e Raphael Horn são filhos de Elie Horn.

Contratos celebrados entre a Companhia e nossos Administradores

Na data de elaboração deste Prospecto não existiam contratos ou outras obrigações relevantes entre a Companhia e seus administradores, inclusive quanto aos membros de nosso Conselho de Administração.

Ações detidas direta ou indiretamente por nossos Administradores

A tabela a seguir indica a quantidade de Ações, inclusive decorrente dos planos de opção de compra de Ações, detida direta ou indiretamente por nossos administradores em 14 de setembro de 2009.

Administrador	Cargo	Ações detidas diretamente	Ações detidas indiretamente	Total de Ações detidas direta e indiretamente	Opções de compra de Ações outorgadas e não exercidas até 30 de junho de 2009 ⁽¹⁾
Elie Horn.....	Presidente do Conselho	107.418.278	29.402.408	136.820.686	–
Rogério Jonas Zylbersztajn	Vice-Presidente do Conselho	6.706.644	–	6.706.644	74.628
George Zausner	Conselheiro	765.588	–	765.588	152.852
Cláudio Thomaz Lobo Sonder ⁽²⁾	Conselheiro	200	–	200	–
Andrea Sandro Calabi ⁽²⁾	Conselheiro	9.200	–	9.200	–
Rafael Novellino.....	Conselheiro	299.924	–	299.924	143.967
Luis Largman.....	Diretor de Relação com Investidores	5.801	–	5.801	185.888
Saulo de Tarso Alves de Lara	Diretor	54.822	–	54.822	189.284
Ubirajara Spessotto de Camargo Freitas.....	Diretor	31.511	–	31.511	177.105
Cássio Mantelmacher	Diretor	31.000	–	31.000	194.654
Total		115.322.968	29.402.408	144.725.376	1.118.378

⁽¹⁾ Para mais informações acerca de nossos planos de opção de compra de Ações, veja as informações acima neste item “Administração – Planos de Opção de Compra de Ações”, na página 199 deste Prospecto.

⁽²⁾ Conselheiro Independente.

PRINCIPAIS ACIONISTAS

A tabela abaixo contém informações sobre a titularidade das nossas Ações, em 14 de setembro de 2009, por cada um dos titulares de 5,0% ou mais das nossas Ações e por todos os membros do nosso Conselho de Administração e da Diretoria como um grupo, bem como Ações de nossa emissão em tesouraria.

Nome	Ações Antes da Oferta	%	Ações Após a Oferta	%
Eirenor Sociedad Anonima ⁽¹⁾	21.900.008	5,94	21.900.008	5,32
Elie Horn.....	107.418.278	29,14	107.418.278	26,10
EH Capital Management ⁽²⁾	7.502.400	2,04	7.502.400	1,82
Rogério Jonas Zylberstajn	6.706.644	1,82	6.706.644	1,63
Fernando Goldsztein	4.854.125	1,32	4.854.125	1,18
Sergio Goldsztein	1.686.481	0,46	1.686.481	0,41
Eduardo Goldsztein.....	1.626.481	0,44	1.626.481	0,40
Claudio Goldsztein.....	1.153.481	0,31	1.153.481	0,28
Daniel Goldsztein.....	1.686.481	0,46	1.686.481	0,41
Ricardo Sessegolo	1.023.453	0,28	1.023.453	0,25
Carmignac Gestion ⁽³⁾	27.194.365	7,38	27.194.365	6,61
Administradores ⁽⁴⁾	1.198.046	0,33	1.198.046	0,29
Tesouraria	6.000	0	6.000	0,00
Outros.....	184.658.983	50,10	227.658.983	55,31
Total	368.615.226	100,00	411.615.226	100,00

⁽¹⁾ Companhia *holding* constituída de acordo com as leis do Uruguai, na qual Elie Horn detém participação de 100,0%.

⁽²⁾ Companhia *holding* constituída de acordo com as leis das Ilhas Virgens Britânicas, na qual Elie Horn detém participação de 100,0%.

⁽³⁾ Sociedade gestora de investimentos constituída de acordo com as leis da França.

⁽⁴⁾ Excluída a participação do Sr. Rogério Jonas Zylberstajn e Sr. Elie Horn, indicados em linhas separadas.

Carmignac Gestion

A Carmignac Gestion é uma sociedade de investimentos constituída de acordo com as leis da França, fundada e dirigida por Edouard Carmignac e Eric Helderle, com endereço comercial na 24 place Vendôme 75001, em Paris, na França. Administra os fundos (i) Carmignac Patrimoine, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.381.800/0001-53, (ii) Carmignac Emergents, inscrito no CNPJ/MF sob nº 10.381.798/0001-12 (iii) Carmignac Investissement, inscrito no CNPJ/MF sob nº 10.381.799/0001-67 e (iv) Carmignac Portf Market Neutral, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.928.304/0001-77, que, em conjunto, detêm 7,38% de participação no capital social da Companhia.

Acordo de Acionistas

Somos intervenientes anuentes em dois Acordos de Acionistas, um dos quais regula o exercício do controle da nossa Companhia, do direito de voto, da administração bem como os direitos de nossos acionistas. Para maiores informações, veja seção “Nossas Atividades – Acordos de Acionistas” na página 203 deste Prospecto.

Na data deste Prospecto, o efetivo poder de controle da Companhia é exercido pelo Sr. Elie Horn, conforme disposições dos Acordos de Acionistas registrados na sede da Companhia. Referido acionista continuará a exercer o poder de controle após a realização da Oferta.

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Em geral, a nossa Companhia, os acionistas controladores e nossas subsidiárias realizam operações financeiras e comerciais entre si. Acreditamos que todos os contratos firmados com nossas partes relacionadas observam condições equânimes de mercado (*arms' length basis*).

No curso normal das operações podemos prestar ou tomar serviços de nossas controladas ou nossos sócios que envolvem a estratégia e a viabilidade do negócio, bem como a responsabilidade técnica de projetos, como, por exemplo, sermos responsáveis pelo projeto e construção do empreendimento ou sermos responsáveis pelo desenvolvimento e comercialização do empreendimento de forma que estas transações geram créditos ou débitos com relação à nossas controladas e nossos sócios, pois os recursos são aportados pelas prestadoras de serviços e são amortizados pela devedora no período de desenvolvimento do empreendimento.

Nas transações que envolvem nossa controlada integral (controlada 100%) os saldos destas operações não possuem vencimento pré determinado e não incidem encargos financeiros, e nos demais há incidência encargos que observam condições equânimes de mercado (*arms' length basis*), conforme descrito a seguir.

Operações com subsidiárias

Elie Horn celebrou, em 30 de maio de 2005, contrato de cessão de direitos creditórios futuros com a Cyrela Empreendimentos Imobiliários, através do qual recebeu o direito a, desde que seja iniciada ação judicial no futuro e uma vez tal ação seja julgada procedente, um crédito no valor estimado de R\$16,8 milhões, relativo à cobrança de juros e outros encargos financeiros incidentes sobre o valor de uma indenização já devida à Cyrela Empreendimentos Imobiliários, e que está sendo paga em parcelas anuais desde 2001, no âmbito de uma ação de desapropriação de imóvel comercial de propriedade daquela companhia, datada de 1989, promovida pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo. Tal cessão tem fundamento no fato de que, por ser apenas uma expectativa de direito, o direito creditório não foi considerado na avaliação contábil da Cyrela Vancouver, antiga controladora da Cyrela Empreendimentos Imobiliários, que serviu de base para a incorporação da Cyrela Vancouver pela nossa Companhia, em 25 de maio de 2005, não tendo, portanto, Elie Horn recebido indiretamente tal direito creditório por força do recebimento de novas ações do capital social da nossa Companhia em substituição às quotas que detinha na Cyrela Vancouver e que foram extintas por força da incorporação. Dessa forma, o ônus de dar início, e arcar com as despesas relativas, à ação judicial, que pode (ou não) ter como consequência o recebimento do crédito, não é mais da nossa Companhia. Não existe provisão contábil relativa ao referido contrato, tendo em vista tratar-se de operação liquidada. O contrato de cessão vigorará até o recebimento da totalidade do valor dos créditos discutidos judicialmente por Elie Horn.

Em 20 de setembro de 2006, a nossa Companhia outorgou garantia fidejussória em favor da Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Afiançada”), acerca das obrigações assumidas por esta, mediante o “*Instrumento Particular de Re-Ratificação e de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Permuta de Parte Ideal de Terreno por Unidades Autônomas de Futura Edificação em Condomínio, sem torna, Cláusula Resolutiva e Outras Avenças*” (“Contrato”), firmado entre a Construtora Lorenzini Ltda.; a L. Lorenzini Empreendimentos Imobiliários Ltda., a Afiançada e a nossa Companhia, onde a Afiançada assume as obrigações da nossa Companhia no “*Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Permuta de Parte Ideal de Terreno por Unidades Autônomas de Futura Edificação em Condomínio, sem torna, Cláusula Resolutiva e Outras Avenças*”, celebrado em 11 de abril de 2006, entre nós, a Lorenzini Ltda.; a L. Lorenzini Empreendimentos Imobiliários Ltda. Pela outorga desta garantia, a nossa Companhia responde ilimitada e solidariamente com a Afiançada, nos termos dos artigos 264 e 822 do Código Civil, como principal devedora pela totalidade dos débitos e por todas as obrigações assumidas no Contrato. A garantia acima descrita foi ratificada e aprovada em reunião do nosso Conselho de Administração realizada em 25 de setembro de 2006. Seguindo prática comum no ramo de atividade da Companhia, na prestação de garantia não é cobrada taxa ou remuneração, e seu término é condicionado ao recebimento total do valor devido ao vendedor do terreno.

Em 3 de dezembro de 2007, a nossa Companhia, juntamente com a Construtora Andrade Mendonça Ltda., figurou como fiadora em favor da Londrina Empreendimentos Imobiliários Ltda., na condição de compradora, acerca das obrigações assumidas por esta, mediante o “*Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Permuta com Torna, Cláusula Resolutiva e outras Avenças*”, firmado entre Orissio Investimentos, Comércio e Participações Ltda. e ABFI Empreendimentos e Participações Ltda., na condição de vendedores, e a compradora, no valor de R\$2.600.000,00. Seguindo prática comum no ramo de atividade da Companhia, na prestação de garantia não é cobrada taxa ou remuneração, e seu término é condicionado ao recebimento total do valor devido ao vendedor do terreno.

Em 20 de dezembro de 2007, a nossa Companhia figurou como fiadora em favor da Sevilha Empreendimentos Imobiliários Ltda., na condição de compradora, acerca das obrigações assumidas por esta, mediante o “*Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra com Condição Resolutiva e outras Avenças*” firmado entre a Betânia Incorporadora Ltda. e a compradora, no valor de R\$4.000.000,00. Seguindo prática comum no ramo de atividade da Companhia, na prestação de garantia não é cobrada taxa ou remuneração, e seu término é condicionado ao recebimento total do valor devido ao vendedor do terreno.

Em 21 de dezembro de 2007, a nossa Companhia, juntamente com a MPA Engenharia Ltda., figurou como fiadora em favor da Office Shopping & Empreendimentos Ltda., na condição de compradora, acerca das obrigações assumidas por esta, mediante o “*Instrumento Particular de Opção de Compra com Prévio Ajuste para Realização de Incorporação Imobiliária*”, firmado entre Proffito Holding Participações S.A., na condição de vendedora, e a compradora, no valor do custo de R\$14.805.000,00. Seguindo prática comum no ramo de atividade da Companhia, na prestação de garantia não é cobrada taxa ou remuneração, e seu término é condicionado ao recebimento total do valor devido ao vendedor do terreno.

Em 29 de fevereiro de 2008, a nossa Companhia, juntamente com a Construtora Andrade Mendonça Ltda., figurou como fiadora em favor da Cyrela China Empreendimentos Imobiliários Ltda., na condição de compradora, acerca das obrigações assumidas por esta, mediante o “*Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, com Dação em Pagamento*”, firmado entre Aldeiotta Empreendimento S.A, na condição de vendedora, Construtora Andrade Mendonça Ltda., na condição de interveniente construtora, e a compradora, no valor do custo de construção e execução das obras das unidades que serão de propriedade da vendedora. Seguindo prática comum no ramo de atividade da Companhia, na prestação de garantia não é cobrada taxa ou remuneração, e seu término é condicionado ao recebimento total do valor devido ao vendedor do terreno.

Operações com a CCP

Em 11 de abril de 2007, celebramos com a CCP um acordo operacional (“Acordo Operacional”) que tem por objeto estabelecer as condições para a prestação, pela nossa Companhia, à CCP de serviços (i) financeiros, incluindo tesouraria, cobrança, contas a receber, contas a pagar, planejamento e controle; (ii) de recursos humanos; (iii) de tecnologia da informação; (iv) de atendimento a clientes; e (vi) de marketing.

Nos termos do Acordo Operacional, pela prestação dos serviços, a CCP deverá pagar mensalmente à nossa Companhia o valor de R\$30 mil, corrigido anualmente pelo IGP-M. O Acordo Operacional terá vigência inicial de 24 meses, podendo ser prorrogado por qualquer das partes mediante aditamento escrito, desde que celebrado até 30 dias do término do prazo de vigência do mesmo, e estabelece que teremos exclusividade na prestação dos serviços contratados.

Em 11 de abril de 2009, o Acordo Operacional foi aditado e teve sua vigência prorrogada por 12 meses, permanecendo inalterado o objeto e a remuneração devida. Entendemos que o Acordo Operacional observa condições equânimes de mercado.

O Acordo Operacional prevê, ainda, que os imóveis comerciais que foram transferidos à CCP em decorrência da nossa cisão parcial, e que haviam sido onerados por nós, serão substituídos durante o prazo de duração do instrumento, prazo em que a CCP providenciará a averbação desses imóveis em seu nome.

Além disso, o Acordo Operacional estabelece regras de não competitividade mútua pelo prazo de 5 anos, que impedem a CCP de atuar no desenvolvimento de empreendimentos residenciais e nos impedem de atuar no desenvolvimento de empreendimentos comerciais e industriais. Ambas as partes não poderão concorrer entre si, isoladamente ou em conjunto com outras empresas do setor imobiliário, ou por meio de qualquer aliança estratégica ou outra forma de associação direta ou indireta com empresas do setor imobiliário ou parceiros de negócios ou quaisquer terceiros, estando impedidas de celebrar qualquer acordo ou contrato que possa ser interpretado como sendo idêntico ou semelhante ao Acordo Operacional, e de assumir, direta ou indiretamente, qualquer atividade que possa ser interpretada como concorrente com as atividades uma da outra. As partes também concordaram em não praticar qualquer ato que possa ser interpretado como concorrência desleal, conforme estabelecido pelo artigo 195 da Lei nº 9.279/96, que regula os direitos e obrigações relativos à propriedade industrial.

Em reunião realizada em 31 de julho de 2007, nosso conselho de administração aprovou a celebração de contrato de mútuo em favor da CCP, no valor total de R\$2,5 milhões, destinado ao pagamento de impostos devidos por esta sociedade.

Adicionalmente, três unidades em dois edifícios comerciais (duas unidades do Edifício Nova São Paulo e do Edifício Faria Lima Financial Center) que atualmente são de propriedade da CCP haviam sido dadas em garantia pela nossa Companhia antes da nossa Cisão Parcial, da seguinte forma:

- (i) as duas unidades do Edifício Nova São Paulo foram dadas em garantia de parte da permuta pelo terreno onde está sendo desenvolvido o empreendimento Varanda Paulista, com previsão de liberação em junho de 2010;
- (ii) uma unidade do Edifício Faria Lima Financial Center foi dada em garantia de parte da permuta pelo terreno onde está sendo desenvolvido o empreendimento Contemporâneo Campo Belo, com previsão de liberação em junho de 2010.

Conforme indicado acima, e não obstante as datas mencionadas acima para liberação das unidades, nos termos do Acordo Operacional, nos comprometemos a desonerar as referidas unidades durante o prazo do Acordo Operacional, com a substituição das mesmas por outras de sua propriedade, as quais serão averbadas em nome da CCP.

Além dos acordos indicados acima, não somos parte em outros contratos que individualmente possam ser considerados relevantes e cuja renegociação isolada possa afetar de forma substancial nossos negócios. Não possuímos contratos relevantes não diretamente relacionados às nossas atividades operacionais. 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.

Para informações sobre as operações entre partes relacionadas realizadas no semestre encerrado em 30 de junho de 2009, bem como nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006, veja a Nota 11 às nossas demonstrações contábeis consolidadas anexas ao presente Prospecto como “Item 4 – Demonstrações contábeis” na página 309 deste Prospecto.

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Geral

Somos uma sociedade por ações de capital aberto, constituída de acordo com as leis do Brasil, registrada junto à CVM sob o n.º 01446-0, e perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.137.728, desde 7 de julho de 1994. O nosso capital social é constituído de 368.615.226 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Capital Social

Em 15 de setembro de 2009, o nosso capital social era de R\$1.399.164.664,10, totalmente integralizado, dividido em 368.615.226 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. De acordo com o nosso Estatuto Social, o nosso capital social poderá ser aumentado, independentemente de reforma estatutária ou de deliberação da assembleia geral, em até 500.000.000 ações ordinárias. Os nossos acionistas deverão aprovar em Assembleia Geral qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado acima mencionado. De acordo com as regras do Novo Mercado, o nosso capital social deve ser representado exclusivamente por ações ordinárias.

Histórico do Capital Social

Em 25 de maio de 2005, realizamos uma assembleia geral extraordinária que aprovou: (i) a incorporação da Cyrela Vancouver à nossa Companhia, com o consequente aumento do nosso capital social em R\$133.498.785,18, e a alteração da nossa denominação social para Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações; (ii) a conversão da totalidade das nossas ações preferenciais em ações ordinárias, à razão de uma ação ordinária para cada ação preferencial, a qual havia sido previamente aprovada pela maioria dos nossos acionistas titulares de ações preferenciais reunidos em assembleia especial realizada na mesma data; e (iii) a alteração do nosso Estatuto Social de forma a adaptá-lo às regras do Novo Mercado.

Em 21 de setembro de 2005, ingressamos no Novo Mercado da BM&FBOVESPA e, em conjunto com o nosso acionista Eirenor S.A., realizamos uma oferta pública primária e secundária de 60.145.000 Ações de nossa emissão, incluindo Ações sob a forma de *GDSs*, ao preço de R\$15,00 por Ação, que representavam, naquela data, 40,44% do total do nosso capital social. A oferta foi realizada através da distribuição de: (i) 22.430.000 Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, para investidores institucionais e não institucionais, incluindo esforços de colocação de Ações no exterior, esforços estes realizados com base nas isenções de registro previstas no *Securities Act* e (ii) 37.715.000 Ações no exterior, sob a forma de 3.771.500 *GDSs*, representadas por *GDRs*, nos Estados Unidos da América exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act*, e junto a investidores fora dos Estados Unidos da América e do Brasil, nos termos do Regulamento S. Em decorrência da referida oferta pública, o nosso capital social foi aumentado no montante de R\$507,8 milhões, passando a ser composto por 148.712.037 Ações ordinárias.

Posteriormente, tendo em vista a desvalorização cambial do dólar norte-americano perante o real ocorrida em setembro de 2005, a nossa Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária aprovou, em 28 de abril de 2006, a retificação do aumento do nosso capital social no montante de R\$507,8 milhões, ocorrido em decorrência da oferta pública de Ações acima descrita, permanecendo composto por 148.712.037 Ações.

Em 24 de maio de 2006, a nossa Assembleia Geral Extraordinária aprovou a incorporação da RJZ Participações pela nossa Companhia, por meio da emissão de 3.820.402 Ações ao antigo acionista controlador da RJZ Participações, com a extinção da RJZ Participações. Em decorrência da referida incorporação, o nosso capital social foi aumentado em R\$33.832.446,00, perfazendo um total de R\$852.877.930,00, composto por 152.529.439 Ações.

Em 21 de julho de 2006, nós, em conjunto com os nossos acionistas Eirenor e RZ, realizamos uma oferta pública primária e secundária de Ações. O encerramento da oferta foi anunciado em 16 de agosto de 2006, com a distribuição de 28.405.000 Ações, ao preço de R\$29,50 por Ação, que representavam, naquela data, aproximadamente 16,03% do total do nosso capital social, sendo: (i) 24.7000.000 Ações emitidas pela nossa Companhia e distribuídas no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, para investidores institucionais e não-institucionais, incluindo esforços de colocação de Ações no exterior, com base nas isenções de registro previstas no *Securities Act*; e (ii) 3.705.000 Ações, referentes a um lote suplementar equivalente a 15% das Ações inicialmente ofertadas, sendo 3.597.000 Ações de titularidade da Eirenor, objeto de conversão de *Global Depositary Shares*, e 108.000 Ações de titularidade de RZ. Em decorrência da referida oferta pública, o nosso capital social foi aumentado no montante de R\$728,65 milhões, passando a ser composto por 177.232.439 Ações.

Em 7 de dezembro de 2006, a nossa Assembleia Geral Extraordinária aprovou o desdobramento da totalidade das nossas Ações, sendo que cada Ação passou a ser representada por duas novas Ações, resultando na distribuição gratuita de uma nova Ação para cada Ação possuída naquela data. Em decorrência do referido desdobramento, o nosso capital social passou a ser composto por 354.464.878 Ações.

Em 11 de abril de 2007 a nossa Assembleia Geral Extraordinária deliberou e aprovou a nossa Cisão Parcial, após a qual o nosso capital social sofreu uma dedução no valor de R\$228.222.951,37, representativo do valor do acervo líquido cindido, passando a R\$1.353.304.978,63, totalmente integralizado, dividido em 354.464.878 Ações, todas nominativas e escriturais e sem valor nominal.

Em 23 de novembro de 2007 a nossa Assembleia Geral Extraordinária aprovou o aumento de nosso capital social, em decorrência da emissão de 1.182.509 novas Ações, sem preferência aos acionistas, de modo a atender ao disposto nos Planos de Outorga de Opção de Compra de Ações, aprovados pelas Assembleia Geral Ordinárias e Extraordinárias realizadas em 30 de abril de 1999 e em 28 de abril de 2006.

Em 4 de junho de 2009, a nossa Assembleia Geral Extraordinária (i) aprovou o aumento de nosso capital social, em decorrência da emissão de 115.773 novas Ações no valor total de R\$1.198.029,01, sem preferência aos acionistas, de modo a atender ao disposto nos Planos de Outorga de Opção de compra de Ações, aprovadas pelas AGOE, realizadas em 28 de abril de 2006 e 29 de abril de 2008, e (ii) aprovou o aumento de nosso capital social como consequência da incorporação da Goldsztein, com a emissão de 12.788.751 novas Ações, no valor total de R\$41.038.844,94, passando a ser de R\$1.398.393.702,30, dividido em 368.551.911 Ações.

Entre julho e setembro de 2009, em razão do exercício do “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações para administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou à sociedade sob seu controle”, aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2006 e 29 de abril de 2008, a Companhia sofreu diversos aumentos em seu capital social, aprovados pelo Conselho de Administração. Desta forma, nosso capital social atualmente é de R\$1.399.164.664,10, sendo constituído de 368.615.226 Ações.

Objeto Social

Nosso objeto social, definido no artigo 4º do nosso Estatuto Social, consiste na (i) incorporação; (ii) compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais; (iii) locação e administração de bens imóveis; (iv) construção de imóveis; e (v) prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário.

Direitos das Ações Ordinárias

Cada Ação e cada Ação Ordinária confere ao respectivo titular direito a um voto nas nossas assembleias gerais ordinárias (“Assembleias Gerais Ordinárias”) e extraordinárias de acionistas (“Assembleias Gerais Extraordinárias”). De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, o nosso capital social deve ser representado exclusivamente por ações ordinárias. No caso da nossa liquidação, é conferido aos titulares das nossas Ações direito ao recebimento do capital, na proporção das Ações detidas por cada um, após o cumprimento de todas as obrigações sociais. Exceto em situações específicas, previstas na Lei das Sociedades por Ações e em “Descrição do Capital Social – Direito de Preferência” na página 215 abaixo, os titulares das Ações Ordinárias têm o direito de participar dos aumentos do nosso capital social, na proporção das Ações detidas por cada um deles.

Opções

Até a data do presente Prospecto, havíamos concedido aos membros da nossa Administração opções de compra de até 3.138.908 Ações em circulação. Veja a seção “Administração – Planos de Opção de Compra de Ações” na página 199 deste Prospecto.

Outros Valores Mobiliários

Para uma descrição de outros valores mobiliários de nossa emissão, veja seção “Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos e o Mercado de Negociação” na página 227 deste Prospecto.

Acordos de Acionistas

Em 24 de maio de 2006, o nosso acionista Elie Horn e RZ celebraram um acordo de acionistas da nossa Companhia, com prazo de 30 anos, com o objetivo de regular o exercício do controle na nossa Companhia, do direito de voto, da administração e de seus direitos como acionistas da Companhia, além de determinar as formas de cessão e transferência das Ações de nossa emissão.

Adicionalmente, em 4 de junho de 2009, nosso acionista Elie Horn e os antigos acionistas controladores da Goldsztein, Sergio Goldsztein, Claudio Goldsztein, Eduardo Goldsztein, Fernando Goldsztein, Daniel Goldsztein e Ricardo Sessegolo (conjuntamente, “Acionistas”) celebraram um acordo de acionistas da nossa Companhia (“Acordo de Acionistas Goldsztein”), com prazo de 6 meses, 5 anos e 15 anos, de acordo com o Acionista em questão, com o objetivo de regular o direito de voto e restrições à cessão e transferência das Ações de nossa emissão de titularidade dos Acionistas. Veja a seção “Nossas Atividades – Acordo de Acionistas” na página 186 deste Prospecto.

Assembleias Gerais

Nas assembleias gerais regularmente convocadas e instaladas, nossos acionistas estão autorizados a decidir sobre todos os negócios relativos ao nosso objeto e a tomar todas as deliberações que julgarem convenientes aos nossos interesses. Compete exclusivamente aos nossos acionistas aprovar, em Assembleia Geral Ordinária, as nossas demonstrações contábeis, e deliberar sobre a destinação do nosso lucro líquido e o pagamento de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Nossos conselheiros são, em regra, eleitos em Assembleias Gerais Ordinárias, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em Assembleia Geral Extraordinária. Os membros do Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por número suficiente de acionistas, podem ser eleitos em qualquer assembleia geral.

Uma assembleia geral extraordinária pode ser realizada ao mesmo tempo que a assembleia geral ordinária. Compete aos nossos acionistas decidir em assembleia geral, exclusivamente, sobre as matérias abaixo, sem prejuízo de outras matérias de sua competência:

- reforma do nosso Estatuto Social;
- eleição e destituição dos membros do nosso Conselho de Administração;
- fixação dos honorários globais dos membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria, assim como da remuneração dos membros do Conselho Fiscal, quando instalado;
- atribuição de bonificações em Ações;
- desdobramentos de Ações de nossa emissão;
- aprovação de planos de opção de compra de Ações;
- tomada das contas dos administradores e deliberação sobre as demonstrações contábeis por eles apresentadas;
- destinação do lucro líquido do exercício e pagamento de dividendos, de acordo com proposta apresentada pela nossa administração;
- eleição do liquidante, bem como dos membros do Conselho Fiscal, o qual deverá funcionar no período de liquidação;
- saída do Novo Mercado;
- escolha de empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da nossa Companhia para fins das ofertas públicas previstas no nosso Estatuto Social, dentre as empresas indicadas pelo nosso Conselho de Administração;
- emissão de debêntures conversíveis e/ou com garantia real de nossa emissão;
- suspensão do exercício dos direitos de acionista que deixou de cumprir obrigação prevista em lei ou em nosso Estatuto Social;
- avaliação de bens através dos quais um acionista pretende subscrever Ações do nosso capital social;
- nossa transformação em uma sociedade limitada ou qualquer outra forma prevista na legislação societária;
- nossa fusão, incorporação em outra sociedade ou cisão;
- nossa dissolução e liquidação, eleição e destituição dos liquidantes, bem como aprovação das contas por estes apresentadas; e
- autorização para que nossos administradores confessem nossa falência ou requeiram nossa recuperação judicial ou extrajudicial.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o nosso Estatuto Social e as deliberações aprovadas em assembleia geral não podem privar os nossos acionistas dos seguintes direitos:

- direito de votar nas assembleias gerais;
- direito de participar na distribuição dos lucros;

- direito de participar, na proporção da sua participação no nosso capital social, na distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese da nossa liquidação;
- direito de preferência na subscrição de Ações, debêntures conversíveis em Ações e bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações descritas em “Descrição do Capital Social – Direito de Preferência”; e
- direito de retirar-se da nossa Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito em “Descrição do Capital Social – Direito de Retirada e Resgate”.

Quorum

Como regra geral, a Lei das Sociedades por Ações prevê que a assembleia geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que detenham, pelo menos, 25% do capital social com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares de Ações com direito a voto. Caso os acionistas tenham sido convocados para deliberar sobre a reforma do nosso Estatuto Social, o quorum de instalação em primeira convocação será de pelo menos dois terços das nossas Ações e, em segunda convocação, de qualquer número de acionistas.

De modo geral, a aprovação de acionistas que compareceram pessoalmente ou por meio de procurador a uma assembleia geral, e que representem no mínimo a maioria das Ações, é necessária para a aprovação de qualquer matéria, sendo que as abstenções não são levadas em conta para efeito deste cálculo. A aprovação de acionistas que representem metade, no mínimo, das Ações de nossa emissão é necessária para a aprovação das seguintes matérias:

- 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;
- nossa dissolução;
- incorporação de todas as nossas Ações por outra sociedade brasileira, de modo a nos tornarmos uma subsidiária integral da mesma; e
- saída do Novo Mercado

Segundo as regras do Novo Mercado, a assembleia geral que deliberar sobre a escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia, exigido para o cancelamento do registro de companhia aberta, deverá contar, quando instalada em primeira convocação, com a presença de no mínimo 20% do total de ações em circulação e com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação em segunda convocação. Veja nesta seção “Descrição do Capital Social – Cancelamento do Registro de Companhia Aberta” na página 219 deste Prospecto.

Enquanto estivermos no Novo Mercado, o nosso capital social deve ser representado exclusivamente por ações ordinárias e, para sair do Novo Mercado e passar a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, o nosso acionista controlador deverá realizar uma oferta pública de aquisição das Ações dos demais acionistas. Veja “Descrição do Capital Social – Saída do Novo Mercado” na página 220 deste Prospecto.

Convocação

A Lei das Sociedades por Ações exige que todas as nossas assembleias gerais sejam convocadas mediante três publicações no Diário Oficial do Estado de São Paulo, veículo oficial do Governo do Estado de São Paulo, bem como em outro jornal de grande circulação (atualmente utilizamos o jornal Folha de São Paulo). A primeira convocação deve ser feita, no mínimo, 15 dias antes da realização da assembleia geral, e a segunda convocação deve ser feita com oito dias de antecedência. A CVM poderá, todavia, a pedido de qualquer acionista e ouvida a nossa Companhia, em determinadas circunstâncias, requerer que a primeira convocação para nossas assembleias gerais seja feita em até 30 dias antes da realização da respectiva assembleia geral.

Local da Realização de Assembleia Geral

Nossas assembleias gerais são realizadas em nossa sede, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. A Lei das Sociedades por Ações permite que nossas assembleias gerais sejam realizadas fora de nossa sede, nas hipóteses de força maior, desde que elas sejam realizadas na cidade de São Paulo e a respectiva convocação contenha uma indicação expressa e inequívoca do local em que a assembleia geral deverá ocorrer.

Competência para Convocar Assembleias Gerais

Compete, ordinariamente, ao nosso Conselho de Administração convocar as assembleias gerais, ainda que as mesmas possam ser convocadas pelas seguintes pessoas ou órgãos:

- qualquer acionista, quando nossos administradores retardarem a convocação por mais de 60 dias da data em que deveriam tê-la realizado, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- acionistas que representem 5,0%, no mínimo, do nosso capital social, caso nossos administradores deixem de convocar, no prazo de oito dias, uma assembleia solicitada pelos mesmos, através de pedido que apresente as matérias a serem tratadas e esteja devidamente fundamentado;
- acionistas que representem 5,0%, no mínimo, do nosso capital social quando nossos administradores não atenderem, no prazo de oito dias, um pedido de convocação de assembleia que tenha como finalidade a instalação do Conselho Fiscal; e
- Conselho Fiscal, quando instalado, caso os órgãos da administração retardarem a convocação da Assembleia Geral Ordinária por mais de um mês da data prevista para a sua realização; o Conselho Fiscal, quando instalado, poderá, ainda, convocar Assembleia Geral Extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes a serem tratados.

Legitimação e Representação

Os acionistas presentes à assembleia 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 assembleia 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

De acordo com o nosso Estatuto Social, nosso Conselho de Administração deve ser composto de, no mínimo 5 e, no máximo, 12 membros. O número dos membros do Conselho de Administração será definido nas assembleias gerais pelo voto majoritário dos titulares das nossas Ações. A Lei das Sociedades por Ações permite a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas representando, no mínimo, 5,0% do nosso capital votante. Em não sendo solicitada a adoção do voto múltiplo, os conselheiros serão eleitos pelo voto majoritário de acionistas titulares de nossas Ações, presentes ou representados por procurador, sendo assegurado aos acionistas que detenham, individualmente ou em bloco, pelo menos 15,0% de nossas Ações (excluído o acionista controlador), o direito de indicar, em votação em separado, um conselheiro e seu suplente. Esses direitos somente poderão ser exercidos pelos acionistas que comprovarem a titularidade ininterrupta da participação acionária exigida durante o período de três meses, no mínimo, imediatamente anterior à realização da assembleia geral. Nossos conselheiros são eleitos pelos nossos acionistas reunidos em assembleia geral ordinária para um mandato de um ano.

Nos termos do Regulamento do Novo Mercado, no mínimo 20,0% dos membros do Conselho de Administração de uma companhia listada no Novo Mercado devem ser Conselheiros Independentes. O Regulamento do Novo Mercado define como Conselheiro Independente o membro do Conselho de Administração que: (i) não tem qualquer vínculo com a companhia, exceto participação de capital; (ii) não é acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não é ou não foi, nos últimos três anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador (à exceção de pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa); (iii) não ter sido, nos últimos três anos, empregado ou diretor da companhia, do acionista controlador ou de sociedade controlada pela companhia; (iv) não foi fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não foi funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à companhia; (vi) não foi cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da companhia; (vii) não recebeu outra remuneração da companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição).

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro deve ser titular de, pelo menos, uma ação de nossa emissão. Nossos conselheiros não estão sujeitos a aposentadoria obrigatória por idade.

Operações nas Quais os Conselheiros tenham Interesse

A Lei das Sociedades por Ações proíbe o membro do Conselho de Administração de:

- realizar qualquer ato de liberdade às custas da companhia, bem como tomar por empréstimo recursos ou bens da companhia ou usar, em proveito próprio, de sociedade em que tenha interesse ou de terceiros, os seus bens, serviços ou crédito, sem prévia autorização da assembleia geral ou do Conselho de Administração;
- receber, em razão do exercício de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização estatutária ou concedida através de assembleia geral; e
- 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.

A remuneração dos conselheiros é fixada pelos acionistas.

Direito de Retirada e Resgate

Direito de Retirada

Qualquer um de nossos acionistas dissidente de certas deliberações tomadas em assembleia geral poderá retirar-se da nossa Companhia, mediante o reembolso do valor de suas Ações, com base no valor patrimonial.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de retirada poderá ser exercido, dentre outras, nas seguintes circunstâncias:

- nossa cisão (em situações específicas, conforme descritas no parágrafo abaixo);
- 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 no parágrafo abaixo);
- nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações, e em situações específicas, conforme descritas abaixo);
- nossa transformação societária;
- incorporação de todas as nossas Ações por outra sociedade brasileira, de modo a nos tornar uma subsidiária integral da mesma; e
- aquisição do controle de outra companhia por um preço que exceda determinados limites previstos em lei.

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).

Caso ocorra a (i) nossa fusão ou incorporação em outra companhia; ou (ii) nossa participação em um grupo de sociedades (conforme definido na Lei das Sociedades por Ações), nossos acionistas não terão direito de retirada caso as nossas Ações tenham as seguintes características:

- liquidez, ou seja, integrem o índice geral da BM&FBOVESPA ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM; e
- dispersão no mercado, de forma que o nosso acionista controlador, a sociedade controladora ou outras sociedades sob seu controle detenham menos da metade das nossas Ações.

O direito de retirada deverá ser exercido no prazo de 30 dias, contados da publicação da ata da assembleia geral que tiver aprovado o ato que deu origem ao recesso. Adicionalmente, temos o direito de reconsiderar qualquer deliberação que tenha ensejado direito de retirada nos dez dias subseqüentes ao término do prazo de exercício desse direito, se entendermos que o pagamento do preço do reembolso das Ações aos acionistas dissidentes colocaria em risco nossa estabilidade financeira.

No caso de exercício do direito de retirada, os nossos acionistas terão o direito de receber o valor patrimonial de suas Ações, com base no nosso último balanço aprovado pela assembleia geral. Se, todavia, a deliberação que ensejou o direito de retirada tiver ocorrido mais de 60 dias depois da data do último balanço aprovado, o acionista poderá solicitar, juntamente com o reembolso, o levantamento de balanço especial em data que atenda tal prazo, para avaliação do valor de suas Ações.

Neste caso, devemos pagar imediatamente 80,0% do valor de reembolso calculado com base no último balanço aprovado por nossos acionistas, e o saldo no prazo de 120 dias a contar da data da deliberação da assembleia geral.

Resgate

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nossas Ações podem ser resgatadas mediante determinação dos nossos acionistas em Assembleia Geral Extraordinária.

Registro de Nossas Ações

Nossas Ações são mantidas sob a forma escritural junto à Itaú Corretora de Valores S.A. A transferência de nossas Ações é realizada por meio de um lançamento pela Itaú Corretora de Valores S.A. em seus sistemas de registro a débito da conta das Ações do alienante e a crédito da conta das Ações do adquirente, mediante ordem por escrito do alienante ou mediante ordem ou autorização judicial.

Direito de Preferência

Exceto conforme descrito no parágrafo abaixo, nossos acionistas possuem direito de preferência na subscrição de nossas Ações em qualquer aumento de capital, na proporção de sua participação acionária, à época do referido aumento de capital. Nossos acionistas também possuem direitos de preferência na subscrição de debêntures conversíveis em Ações e bônus de subscrição. Concede-se prazo não inferior a 30 dias contados da publicação do aviso aos acionistas referente ao aumento de capital, para o exercício do direito de preferência, sendo que este direito pode ser alienado pelo acionista.

Contudo, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com o nosso Estatuto Social, o nosso Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo do exercício do direito de preferência dos nossos acionistas, nos aumentos de capital mediante emissões de Ações, emissão de debêntures conversíveis em Ações e emissão de bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado e, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou subscrição pública ou através de permuta por Ações, em oferta pública de aquisição de controle.

Negociação de Valores Mobiliários de Nossa Emissão pelos nossos Acionistas Controladores, Conselheiros, Diretores e pela nossa Companhia

As políticas empregadas pela administração para negociação de valores mobiliários de emissão da Companhia consistem na adoção das regras estabelecidas na Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, quanto à negociação de valores mobiliários de nossa emissão. Sendo assim, a nossa Companhia, nossos acionistas controladores, diretos ou indiretos, membros do nosso Conselho de Administração, nossos diretores e membros do nosso Conselho Fiscal, quando instalado, membros dos nossos comitês e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária (considerados “*insiders*” para efeito da Lei do Mercado de Valores Mobiliários) são vedados de negociar valores mobiliários de nossa emissão, incluindo operações com derivativos que envolvam valores mobiliários de emissão da nossa Companhia, nas seguintes condições:

- antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido nos nossos negócios;
- que se afastarem de cargos na nossa administração anteriormente à divulgação de informações relevantes relativas à nossa Companhia, originadas durante o seu período de gestão, estendendo-se a proibição de negociação (i) por um período de seis meses a contar da data em que tais pessoas se afastaram de seus cargos, ou (ii) até a divulgação do fato relevante ao mercado, salvo se a negociação puder interferir nas condições dos referidos negócios, em prejuízo da nossa Companhia ou dos nossos acionistas;

- sempre que estiver em curso processo de aquisição ou venda de Ações de nossa emissão pela nossa Companhia, suas controladas, coligadas ou outra sociedade sob controle comum, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim, bem como se existir a intenção de promover a nossa incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária;
- durante o período de 15 dias anteriores à divulgação de nossas informações trimestrais (ITR) e anuais (IAN e DFP) exigidas pela CVM; e
- relativamente aos nossos acionistas controladores, membros do nosso Conselho de Administração e diretores, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de Ações de nossa emissão pela própria Companhia, ou por qualquer uma das nossas controladas, coligadas ou outra companhia sob controle comum ao da nossa Companhia.

Nós e alguns de nossos Administradores concordamos, observadas certas exceções, em não emitir, oferecer, vender, contratar a venda, dar em garantia ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, no prazo de 90 dias a contar da data do Prospecto Definitivo, quaisquer das nossas Ações ou DRs, ou quaisquer valores mobiliários conversíveis em nossas Ações ou DRs, que possam ser permutados por nossas Ações, ou que representem direito de receber nossas Ações. Após a expiração desse prazo, tais Ações estarão livres para venda ao público.

Não adotamos qualquer outra política adicional de negociação de valores mobiliários de emissão da Companhia.

Operações de Compra de Ações de Nossa Própria Emissão

Nosso Estatuto Social autoriza o nosso Conselho de Administração a aprovar a compra, pela nossa Companhia, de Ações de nossa própria emissão. A decisão de comprar Ações de nossa própria emissão para manutenção em tesouraria ou para cancelamento não pode, dentre outras coisas:

- resultar na redução do nosso capital social;
- requerer a utilização de recursos superiores ao saldo de lucros ou reservas disponíveis, constantes do último balanço;
- criar por ação ou omissão, direta ou indiretamente, condições artificiais de demanda, oferta ou preço das Ações ou envolver práticas não equitativas;
- ter por objeto Ações não integralizadas ou pertencentes ao nosso acionista controlador; ou
- ocorrer, enquanto estiver em curso oferta pública de aquisição das nossas Ações.

Não podemos manter em tesouraria mais do que 10% da totalidade das Ações de nossa emissão, excluídas as Ações de titularidade do nosso acionista controlador, incluindo as Ações detidas por nossas subsidiárias e coligadas.

Qualquer compra de Ações de nossa emissão pela Companhia deve ser realizada em bolsa, exceto se as Ações somente estiverem admitidas à negociação em mercado de balcão, não podendo tal compra ser feita por meio de operações privadas, exceto se previamente aprovada pela CVM. Podemos também comprar Ações de nossa emissão na hipótese de deixarmos de ser uma companhia aberta. Adicionalmente, podemos comprar ou emitir opções de compra ou de venda das Ações de nossa emissão.

Divulgação de Informações

Como somos uma companhia aberta, devemos atender às exigências relativas a divulgação, previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos normativos expedidos pela CVM. Ainda, em função da listagem das nossas Ações no Novo Mercado, devemos seguir, também, as exigências relativas à divulgação contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Em agosto de 1996, estabelecemos um programa de *DRs* 144-A, para negociação no exterior entre investidores institucionais qualificados e, em julho de 1997, estabelecemos um Programa de *DRs* Nível I para negociação no exterior, em mercado de balcão, sendo que, em ambos os casos, as *DRs* tinham por objeto ações preferenciais de nossa emissão. Também estabelecemos, em julho de 2002, um Programa de *DRs* Nível I para negociação no exterior, em mercado de balcão, das nossas ações ordinárias. Em decorrência da conversão da totalidade das nossas ações preferenciais em ações ordinárias: (i) o nosso antigo Programa de *DRs* 144A lastreado em ações preferenciais foi convertido em um Programa de *DRs* 144A, tendo por objeto ações ordinárias de nossa emissão; e (ii) o nosso antigo programa de *DRs* Nível I lastreado em nossas ações preferenciais foi extinto após a transferência dos *DRs* para o Programa de *DRs* Nível I lastreado em ações ordinárias já existentes, que foi mantido. Em 26 de agosto de 2005 estabelecemos um Programa de *DRs* Regulamento S, tendo por objeto nossas ações ordinárias. Em razão dos nossos Programas de *DRs*, temos a obrigação de fornecer à *U.S. Securities and Exchange Commission* as informações que fornecemos à CVM, traduzidas para o inglês.

Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas

A Lei do Mercado de Valores Mobiliários estabelece que uma companhia aberta deve fornecer à CVM e à BM&FBOVESPA determinadas informações periódicas, que incluem as informações anuais, as informações trimestrais e os relatórios trimestrais da administração e dos auditores independentes. Esta lei prevê também a obrigação de arquivarmos junto à CVM acordos de acionistas e avisos de convocação de assembleias gerais, bem como as atas destas assembleias.

Além dos requisitos de divulgação da legislação societária e da CVM, devemos observar também os seguintes requisitos de divulgação:

- no máximo seis meses após a obtenção de autorização para negociar no Novo Mercado, devemos apresentar demonstrações contábeis consolidadas após o término de cada trimestre (excetuado o último) e de cada exercício social, incluindo a demonstração de fluxo de caixa que deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamentos e investimentos;
- a partir da divulgação das demonstrações contábeis referentes ao segundo exercício após a obtenção de autorização para negociar nossos valores mobiliários no Novo Mercado devemos, no máximo, quatro meses após o encerramento do exercício social (i) divulgar demonstrações contábeis ou demonstrações consolidadas conforme previsto nos padrões internacionais *U.S. GAAP* ou *IFRS*, em reais ou dólares, que deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas (a) do relatório da administração, (b) das notas explicativas que informem, inclusive, o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício, segundo as Práticas contábeis adotadas no Brasil e a proposta da destinação do resultado, e (c) do parecer dos auditores independentes; ou (ii) divulgar, em idioma inglês, a íntegra das demonstrações contábeis, relatório da administração e as notas explicativas, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, acompanhadas (a) de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo as Práticas contábeis adotadas no Brasil e segundo os padrões internacionais *U.S. GAAP* ou *IFRS*, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados, e (b) do parecer dos auditores independentes; e
- no máximo 15 dias após o prazo estabelecido pela legislação para divulgação das informações trimestrais, devemos (i) apresentar, na íntegra, as informações trimestrais traduzidas para o idioma inglês; ou (ii) apresentar as demonstrações contábeis ou demonstrações consolidadas conforme previsto nos padrões internacionais *U.S. GAAP* ou *IFRS*, descritas acima, acompanhadas de relatório dos auditores independentes.

Divulgação de Informações Trimestrais

Em suas informações trimestrais, além das informações exigidas pela legislação aplicável, uma companhia listada no Novo Mercado, como nós, deverá:

- apresentar o balanço patrimonial consolidado, demonstração de resultado consolidado, e comentário de desempenho consolidado, caso a companhia esteja obrigada a apresentar demonstrações consolidadas ao fim do exercício social;
- informar a posição acionária de todo aquele que detiver mais do que 5% do capital social da companhia, de forma direta ou indireta, até o nível da pessoa física;
- informar de forma consolidada a quantidade e características dos valores mobiliários de emissão da companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, o acionista controlador, os administradores e os membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- informar a evolução da participação do acionista controlador, dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado, em relação aos respectivos valores mobiliários, nos 12 meses imediatamente anteriores;
- apresentar a demonstração de fluxo de caixa da companhia e consolidado;
- informar a existência de vinculação à cláusula de arbitragem; e
- informar a quantidade de Ações em circulação e sua porcentagem em relação ao total de Ações emitidas.

As informações previstas no segundo, terceiro, quarto, sexto e sétimo itens acima deverão também ser incluídas na seção “Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes” das Informações Trimestrais – ITR, bem como as informações previstas no terceiro, quarto e sexto itens acima deverão ser incluídas nas Informações Anuais – IAN da Companhia, na seção “Outras Informações Consideradas Importantes para um Melhor Entendimento da Companhia”.

Divulgação de Negociação por Acionista Controlador, Membro do Conselho de Administração, Diretor ou Membro do Conselho Fiscal

Nossos administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, ou de qualquer outro órgão técnico ou consultivo devem informar a nós, à CVM e à BM&FBOVESPA o número, tipo e a forma de aquisição dos valores mobiliários de emissão da Companhia, das sociedades controladas por nós e das sociedades que detêm nosso controle, que são detidos por eles ou por pessoas próximas a eles, bem como quaisquer alterações nas suas respectivas participações. As informações relativas à aquisição de tais valores mobiliários (como, por exemplo, nome do adquirente, quantidade e característica dos valores mobiliários, preço e data de compra) devem ser fornecidas a nós dentro do prazo de dez dias a contar do final do mês em que tais movimentações ocorreram.

Além disso, as regras do Novo Mercado obrigam o nosso acionista controlador, os membros do nosso Conselho de Administração, a nossa Diretoria e o Conselho Fiscal, quando instalado, a divulgar as informações acima à BM&FBOVESPA, incluindo informação relativa a derivativos.

De acordo com a Instrução CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002 (“Instrução CVM 358”), sempre que restar elevada ou reduzida em pelo menos 5,0% do nosso capital social a participação dos nossos acionistas controladores, direta ou indiretamente, ou de acionistas que elegem membros do nosso Conselho de Administração, tais acionistas ou grupo de acionistas deverão comunicar à BM&FBOVESPA e à CVM as seguintes informações:

- nome e qualificação do adquirente das Ações;
- objetivo da participação e quantidade visada;
- 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.

Divulgação de Ato ou Fato Relevante

A Instrução CVM 358 dispõe sobre a divulgação e uso de informações sobre ato ou fato relevante relativo às companhias abertas, regulando o seguinte:

- estabelece o conceito de fato relevante, estando incluído nesta definição qualquer decisão de acionista controlador, deliberação de assembleia geral ou dos órgãos da administração de companhia aberta, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos negócios da companhia, que possa influir de modo ponderável na (i) cotação dos valores mobiliários; (ii) decisão de investidores em comprar, vender ou manter tais valores mobiliários; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerente à condição de titulares de valores mobiliários emitidos pela companhia;
- dá exemplos de ato ou fato potencialmente relevante que incluem, entre outros, a assinatura de acordo ou contrato de transferência do controle acionário da companhia, ingresso ou saída de sócio que mantenha com a companhia contrato ou colaboração operacional, financeira, tecnológica ou administrativa, incorporação, fusão ou cisão envolvendo a companhia ou sociedades ligadas;
- obriga o Diretor de Relações com Investidores, os acionistas controladores, diretores, membros do conselho fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas a comunicar qualquer fato relevante à CVM;
- requer a divulgação simultânea de fato relevante em todos os mercados onde a companhia tenha as suas ações listadas para negociação;
- obriga o adquirente do controle acionário de companhia aberta a divulgar fato relevante, incluindo a sua intenção de cancelar o registro de companhia aberta no prazo de um ano da aquisição;
- estabelece regras relativas à divulgação de aquisição ou alienação de participação relevante em companhia aberta; e
- restringe o uso de informação privilegiada.

Nos termos da Instrução CVM 358, em circunstâncias excepcionais, podemos submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante, quando nossos acionistas controladores ou administradores entenderem que a divulgação colocaria em risco interesse legítimo da nossa Companhia.

Cancelamento do Registro de Companhia Aberta

O cancelamento do registro de companhia aberta só pode ocorrer caso o controlador ou a própria companhia realize uma oferta pública de aquisição de todas as ações de sua emissão em circulação, sendo observados os seguintes requisitos:

- que o preço ofertado seja justo, na forma estabelecida na Lei das Sociedades por Ações; e
- que os acionistas titulares de mais de dois terços das ações em circulação tenham concordado expressamente com o cancelamento do registro ou aceitado a oferta pública, sendo que, para tanto, considera-se ações em circulação apenas aquelas ações cujos titulares tiverem concordado expressamente com o cancelamento do registro ou tiverem se habilitado para o leilão de oferta pública.

A Lei das Sociedades por Ações define preço justo como sendo aquele 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 nossas Ações no mercado ou com base em outro critério aceito pela CVM.

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado e o nosso 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, com experiência comprovada, que será escolhida pela assembleia geral a partir de lista tríplice apresentada pelo nosso Conselho de Administração.

É assegurada a revisão do valor da oferta, no caso de titulares de no mínimo 10% das Ações em circulação no mercado requererem aos nossos administradores que convoquem assembleia especial dos acionistas para deliberar sobre a realização de nova avaliação, pelo mesmo ou por outro critério, para determinação do valor da nossa Companhia. Tal requerimento deverá ser apresentado no prazo de 15 dias, contados da divulgação do valor da oferta pública, devidamente fundamentado. Os acionistas que requisitarem a realização de nova avaliação, bem como aqueles que votarem a seu favor, deverão nos ressarcir pelos custos incorridos, caso o novo valor seja inferior ou igual ao valor inicial da oferta pública. Caso o valor apurado na segunda avaliação seja maior, a oferta pública deverá obrigatoriamente adotar esse valor maior.

Juízo Arbitral

Como as nossas Ações estão listadas no Novo Mercado, nós, nossos acionistas, nossos administradores e os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, devemos submeter à arbitragem quaisquer disputas ou controvérsias relacionadas ao Regulamento do Novo Mercado. De acordo com o nosso Estatuto Social, nós, nossos acionistas, nossos administradores e os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, obrigamo-nos a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre nós, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no nosso Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das Sociedades por Ações, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BM&FBOVESPA.

Saída do Novo Mercado

Podemos, a qualquer momento, requerer o cancelamento da negociação das nossas Ações no Novo Mercado, desde que tal deliberação seja aprovada em assembleia geral por acionistas que representem a maioria das Ações com direito a voto, e desde que a BM&FBOVESPA seja informada por escrito, com no mínimo 30 dias de antecedência.

Quando ocorrer a saída da nossa Companhia do Novo Mercado, para que as Ações passem a ter registro de negociação fora do Novo Mercado, nosso acionista controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição das Ações dos demais acionistas, no mínimo pelo valor econômico apurado, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, mediante elaboração de laudo de avaliação por empresa especializada com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da nossa Companhia, nossos administradores e controladores, que será escolhida pela assembleia geral a partir de lista tríplice apresentada pelo nosso Conselho de Administração.

Quando a nossa saída do Novo Mercado ocorrer em razão de cancelamento de registro de companhia aberta, o nosso acionista controlador ou a nossa Companhia deverá seguir os demais requisitos aplicáveis ao cancelamento de registro.

O cancelamento da listagem das Ações no Novo Mercado não implica no cancelamento da negociação das Ações na BM&FBOVESPA.

Na hipótese da nossa saída do Novo Mercado, em razão de reorganização societária, na qual a companhia resultante não seja admitida à negociação no Novo Mercado, o nosso acionista controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição das Ações pertencentes aos nossos demais acionistas, pelo valor econômico das Ações.

Caso o nosso controle seja alienado nos 12 meses subsequentes à nossa saída do Novo Mercado, o nosso 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 pago ao acionista controlador alienante na alienação de suas próprias Ações, devidamente atualizado.

Mediante o cancelamento da listagem das nossas Ações no Novo Mercado, não poderemos solicitar a listagem das nossas Ações no Novo Mercado no período de dois anos subsequentes ao cancelamento, salvo se ocorrer uma mudança no nosso controle acionário após o cancelamento.

DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Valores Disponíveis para Distribuição

Em cada Assembleia Geral Ordinária, o nosso Conselho de Administração deverá fazer uma recomendação sobre a destinação do lucro líquido do exercício social anterior, que será objeto de deliberação por nossos acionistas. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o lucro líquido é definido como o resultado do exercício deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores, a provisão para o imposto sobre a renda, a provisão para contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores.

Em linha com a Lei das Sociedades por Ações, nosso Estatuto Social prevê que uma quantia equivalente a, no mínimo, 25,0% do nosso lucro líquido anual ajustado, conforme reduzido pelas destinações à nossa reserva legal e reserva para contingências (se houver), e conforme acrescido mediante a reversão de valores das nossas reservas de lucros (exceto os valores alocados à nossa reserva legal e reserva estatutária (se houver) e da reserva para contingências (se houver), deverá estar disponível para distribuição aos nossos acionistas, a título de dividendo ou pagamento de juros sobre o capital próprio em cada ano). Tal quantia distribuída ou paga representa o dividendo mínimo obrigatório. Além disso, o dividendo mínimo obrigatório estará limitado à porção do lucro líquido realizado. Adicionalmente, o montante de dividendos deve ser posteriormente acrescido da quantidade realizada da reserva de lucros a realizar. Nossos cálculos relativos ao lucro líquido e alocações para reservas referentes a qualquer exercício social, bem como aos valores disponíveis para distribuição, são determinados com base em nossas demonstrações contábeis não consolidadas preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações.

Reservas

De acordo com a legislação brasileira, as companhias geralmente apresentam duas principais contas de reservas – as reservas de lucros e as reservas de capital.

Reservas de Lucros

Nossas reservas de lucros compreendem a reserva legal, a reserva de lucros a realizar, a reserva para contingências, a reserva de retenção de lucros e a reserva estatutária.

Reserva legal. Estamos obrigados a manter reserva legal, à qual devemos destinar 5,0% do lucro líquido de cada exercício social, após deduções previstas em lei, até que o valor da reserva seja igual a 20,0% do nosso capital integralizado. Não obstante, não somos obrigados a fazer qualquer destinação à reserva legal com relação a qualquer exercício social em que a reserva legal, quando acrescida as outras reservas de capital constituídas, exceder 30,0% do nosso capital social. Eventuais prejuízos líquidos poderão ser levados a débito da reserva legal. Os valores a serem alocados à reserva legal devem ser aprovados em assembleia geral e só podem ser utilizados para compensar prejuízos ou aumentar o nosso capital social. Dessa forma, os recursos da Reserva Legal não são disponíveis para pagamento de dividendos. Em 30 de junho de 2009, o saldo da nossa reserva legal era de aproximadamente R\$67,7 milhões, o que equivalia a aproximadamente 4,8% do capital integralizado da Companhia na mesma data.

Reserva para contingências. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, parte do lucro líquido poderá ser destinada à reserva para contingências com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente de perda julgada provável, cujo valor possa ser estimado. Qualquer valor destinado à reserva para contingências deverá ser revertido no exercício social em que a perda que tenha sido antecipada não venha, de fato, a ocorrer, ou deverá ser baixado na hipótese de a perda antecipada efetivamente ocorrer. A alocação de recursos destinados à reserva para contingências está sujeita à aprovação dos acionistas em assembleia geral. Em 30 de junho de 2009, não contabilizamos reserva para contingências.

Reserva de retenção de lucros. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral poderá deliberar, reter parcela do lucro líquido do exercício de lucros não realizados e de parcela prevista em orçamento de capital que tenha sido previamente aprovado. Em 30 de junho de 2009 o saldo da nossa reserva de retenção de lucros era de aproximadamente R\$672,7 milhões, o que equivalia a aproximadamente 48,1% do capital integralizado da Companhia na mesma data.

O saldo das contas de reservas de lucros, com exceção da reserva para contingências e reserva de lucros a realizar, não podem exceder o nosso capital social. Caso isso ocorra, a Assembleia Geral Ordinária deverá decidir se o excedente será utilizado no pagamento de capital subscrito e não integralizado, no aumento e subscrição de capital social ou no pagamento de dividendos.

Reservas de Capital. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as reservas de capital somente poderão ser utilizadas, entre outras coisas, para (i) absorção de prejuízos que excedam os lucros acumulados e as reservas de lucros; (ii) resgate, reembolso, ou compra das nossas próprias Ações; e (iii) incorporação ao nosso capital social. As parcelas eventualmente destinadas à nossa reserva de capital não são consideradas no cálculo do dividendo mínimo obrigatório. Em 30 de junho de 2009, não contabilizamos reserva de capital.

Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio

A Lei das Sociedades por Ações determina que o estatuto social de uma sociedade anônima brasileira especifique um percentual mínimo do lucro disponível para pagamento aos acionistas, a título de dividendos, em cada exercício social, ainda que ele possa ser pago sob a forma de juros sobre o capital próprio, denominado dividendo mínimo obrigatório.

O dividendo mínimo obrigatório tem como base um percentual do lucro líquido ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ao invés de um valor monetário fixo por ações. De acordo com o nosso Estatuto Social e de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, devemos destinar, no mínimo, 25,0% do nosso lucro líquido ajustado, conforme explicado acima em “Dividendos e Política de Dividendos – Valores Disponíveis para Distribuição” na página 222, ao pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

De acordo com o nosso Estatuto Social, a Assembleia Geral Ordinária pode determinar o pagamento aos administradores, a título de participação nos lucros, de até 10,0% do resultado do exercício, depois de deduzidos do resultado do exercício os prejuízos acumulados, a provisão para o imposto sobre a renda e a provisão para a contribuição social, e de acordo com o critério determinado pelo nosso Conselho de Administração. O pagamento de participação nos lucros aos administradores da Companhia somente poderá ocorrer após o pagamento do dividendo mínimo obrigatório aos nossos acionistas.

A Lei das Sociedades por Ações permite, entretanto, que uma companhia aberta suspenda a distribuição obrigatória de dividendos, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a situação financeira da companhia. O Conselho Fiscal, se em funcionamento, deve dar parecer sobre a informação do Conselho de Administração. Nessa hipótese, a nossa administração deverá encaminhar exposição justificativa para a suspensão à CVM. Os lucros não distribuídos em razão da suspensão na forma acima mencionada serão registrados como reserva especial e, caso não sejam absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos, a título de dividendos, tão logo a condição financeira da companhia assim o permita. Segundo a Lei das Sociedades por Ações, a assembleia geral de uma companhia de capital aberto, tal como nós, pode deliberar, desde que não haja oposição de qualquer acionista presente, pelo pagamento de dividendos em um montante inferior ao dividendo mínimo obrigatório, ou decidir reter o total do lucro líquido, exclusivamente para o pagamento de créditos representados por debêntures vencíveis e que não sejam conversíveis em ações.

O dividendo obrigatório pode ser pago também a título de juros sobre o capital próprio, tratado como despesa dedutível para fins de IRPJ e CSLL.

Dividendos

Somos obrigados pela Lei das Sociedades por Ações e por nosso Estatuto Social a realizar Assembleia Geral Ordinária até 30 de abril de cada exercício social, para deliberar dentre outras coisas, sobre o pagamento de dividendos, que toma por base as demonstrações contábeis auditadas não consolidadas, referentes ao exercício social imediatamente anterior.

Os titulares de Ações na data em que o dividendo for declarado farão jus ao recebimento dos dividendos. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento. Em qualquer hipótese, o pagamento de dividendos deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que tenham sido declarados.

Os acionistas têm prazo de três anos, contados da data de pagamento de dividendos, para reclamar dividendos, ou pagamentos de juros sobre o capital próprio, referentes às suas Ações, após o qual o valor dos dividendos não reclamados reverterá em nosso favor.

De acordo com o nosso Estatuto Social, nosso Conselho de Administração pode declarar dividendos intermediários baseado em balanços semestrais ou períodos menores. O total de dividendos pagos semestralmente não pode exceder o montante das nossas reservas de capital. Os dividendos intermediários podem ser abatidos do valor do dividendo obrigatório relativo ao lucro líquido do final do exercício em que os dividendos intermediários foram pagos.

Juros sobre o Capital Próprio

Desde 1º de janeiro de 1996, as sociedades brasileiras estão autorizadas a pagar juros sobre o capital próprio dos seus acionistas e considerar tais pagamentos dedutíveis do lucro para fins de cálculo do IRPJ e, a partir de 1997, também para fins de cálculo da CSLL. A dedução fica, de modo geral, limitado em relação a um determinado exercício, ao que for maior entre (i) 50,0% do nosso lucro líquido (após as deduções de provisões para a CSLL, mas antes de se considerar a provisão para o IRPJ e juros sobre o capital próprio) do período com relação ao qual o pagamento seja efetuado; e (ii) 50,0% de nossos lucros acumulados e reservas de lucros no início do exercício social em relação ao qual o pagamento seja efetuado. Os juros sobre o capital próprio ficam limitados à variação *pro rata die* da Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP). O valor pago a título de juros sobre o capital próprio, líquido de IRRF, poderá ser imputado como parte do valor do dividendo mínimo obrigatório. De acordo com a legislação aplicável, somos obrigados a pagar aos acionistas valor suficiente para assegurar que a quantia líquida recebida por eles a título de juros sobre o capital próprio, descontado o pagamento do IRRF, 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).

De acordo com o artigo 32 da Lei nº 4.357, de 16 de julho de 1964, as pessoas jurídicas brasileiras que estiverem em débito não garantido para com a União e suas autarquias de Previdência e Assistência Social, por falta de recolhimento de tributos, não poderão distribuir quaisquer bonificações a seus acionistas ou dar ou atribuir participação de lucros a seus sócios ou quotistas, bem como a seus diretores e demais membros de órgãos dirigentes, fiscais ou consultivos.

A multa aplicável à pessoa jurídica que deixar de observar tal determinação é 50,0% sobre o valor distribuído ou pago aos beneficiários, tendo sido recentemente limitada pela Lei n.º 11.051, de 29 de dezembro de 2004 (“Lei n.º 11.051/04”), ao percentual de 50% do valor do débito de tributo. Devido ao fato de que a Lei n.º 11.051/04 foi editada recentemente, não havendo, até o momento, manifestação em âmbito judicial sobre a sua aplicação, não é possível prever se uma eventual interpretação de que tal dispositivo é aplicável para o pagamento de dividendos prevalecerá nos tribunais do País.

Política de Dividendos

Nós pretendemos declarar e pagar dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, em cada exercício social, no montante de aproximadamente 25,0% 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 Assembleia Geral Ordinária por maioria de votos de acionistas titulares de nossas Ações 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. Dentro do contexto de nosso planejamento tributário, no futuro será benéfico o pagamento de juros sobre o capital próprio.

Em 30 de Abril de 2009, a nossa Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária aprovou a deliberação do Conselho de Administração de 26 de março de 2009, sobre a distribuição de dividendos nos termos do artigo 41 do Estatuto Social, no valor de R\$65.955.512,00, a serem imputados ao dividendo mínimo obrigatório do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, sendo que cada ação ordinária fez jus ao recebimento de dividendo de R\$0,185395756.

Em 29 de abril de 2008, nossa Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ratificou a deliberação de 5 de setembro de 2007 sobre o pagamento de dividendos intercalares aos nossos acionistas no montante de R\$60,0 milhões, os quais serão imputados ao dividendo mínimo obrigatório.

Em 30 de abril de 2007 nossa Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ratificou a deliberação de 17 de outubro de 2006, do nosso Conselho de Administração, sobre o pagamento de juros sobre o capital próprio, a serem imputados ao dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2006, conforme artigo 9º, parágrafo 7º da Lei nº. 9.249/95 e nos termos do Artigo 40, Parágrafo Segundo do nosso Estatuto Social, equivalente a R\$0,180553855 por ação ordinária, totalizando um pagamento de R\$32,0 milhões, imputado ao dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2006 e tendo como base de cálculo a posição acionária de 20 de outubro de 2006.

Em 28 de abril de 2006, a nossa Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária ratificou o pagamento, aos nossos acionistas, de dividendos intercalares, no montante de R\$0,268976 por Ação, totalizando um pagamento de dividendos de R\$40,0 milhões, em relação ao resultado de 2005, os quais foram imputados aos dividendos obrigatórios daquele ano, cuja distribuição havia sido aprovada pelo nosso Conselho de Administração em 5 de abril de 2006.

Em 25 de maio de 2005, a nossa Assembleia Geral Extraordinária ratificou uma distribuição de dividendos extraordinários aos titulares, em 24 de maio de 2005, de nossas ações, no montante de R\$0,38138 por ação ordinária e R\$0,41952 por ação preferencial, totalizando um pagamento de dividendos de R\$32,0 milhões, a partir da Reserva de Expansão, cuja distribuição havia sido aprovada em 18 de maio de 2005 pelo nosso Conselho de Administração. Tal distribuição foi possível em razão de alteração no nosso programa de investimentos e orçamento de capital para os anos de 2005, 2006 e 2007, o que gerou um excedente no valor ora referido. Além disso, em 28 abril de 2005, ratificamos o pagamento de dividendos aos nossos acionistas no montante de R\$0,21453 por ação ordinária e R\$0,23598 por ação preferencial, totalizando R\$18,0 milhões, cuja distribuição foi aprovada em 8 de dezembro de 2004 pelo nosso Conselho de Administração.

Em 2004, pagamos aos nossos acionistas dividendos no montante de R\$0,09382 por ação ordinária e R\$0,10320 por ação preferencial, totalizando um pagamento de dividendos de R\$7,9 milhões. Em 2003, pagamos aos nossos acionistas dividendos no montante de R\$0,13427 por ação ordinária e R\$0,14770 por ação preferencial, totalizando um pagamento de dividendos de R\$11,3 milhões. Em 2002, pagamos aos nossos acionistas dividendos no montante de R\$0,23835 por ação ordinária e R\$0,26219 por ação preferencial, totalizando um pagamento de dividendos de R\$20,0 milhões. Em 2001, pagamos aos nossos acionistas dividendos no montante de R\$0,25140 por ação ordinária e R\$0,10784 por ação ordinária “pro rata”; R\$0,27654 por ação preferencial e R\$0,11863 por ação preferencial “pro rata”, totalizando um pagamento de dividendos de R\$20,0 milhões. Em 2000, pagamos aos nossos acionistas dividendos no montante de R\$0,12924 por ação ordinária e R\$0,14216 por ação preferencial, totalizando um pagamento de dividendos de R\$9,8 milhões.

De acordo com as regras do Novo Mercado, nosso capital social deve ser representado exclusivamente por ações ordinárias de nossa emissão e, portanto, não estamos autorizados a emitir ações preferenciais. Em 25 de maio de 2005, realizamos uma assembleia geral extraordinária que aprovou, dentre outras coisas, a (i) conversão da totalidade das nossas ações preferenciais em ações ordinárias, à razão de uma ação ordinária para cada ação preferencial; e (ii) alteração do nosso Estatuto Social, de forma a adaptá-lo às regras do Novo Mercado. Em 29 de julho de 2005, celebramos um contrato com a BM&FBOVESPA regulando a listagem das nossas ações ordinárias no Novo Mercado da BM&FBOVESPA.

INFORMAÇÕES SOBRE OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS E O MERCADO DE NEGOCIAÇÃO

Geral

A nossa Companhia mantém registro de companhia aberta junto à CVM sob o n.º 01446-0, desde 7 de julho de 1994. O principal mercado de negociação das nossas Ações é a BM&FBOVESPA. Em 18 de julho de 1994, as nossas Ações e, em 30 de outubro de 1996, as nossas antigas ações preferenciais, foram listadas para negociação na BM&FBOVESPA, sob os códigos “CYRE3” e “CYRE4”, respectivamente, sendo que a primeira negociação pública com as ações preferenciais data de 18 de dezembro de 1996.

Em 25 de maio de 2005, realizamos uma assembleia geral extraordinária de acionistas que aprovou, dentre outras coisas, a conversão da totalidade das nossas ações preferenciais em Ações, à razão de uma Ação para cada ação preferencial.

Em 21 de setembro de 2005, ingressamos no Novo Mercado da BM&FBOVESPA, sendo que as nossas Ações são negociadas sob o código “CYRE 3”, de forma unitária desde 22 de setembro de 2005.

Ofertas Públicas Primária e Secundária de Ações

Em 21 de setembro de 2005, nós, em conjunto com o nosso acionista Eirenor S.A., realizamos uma oferta pública primária e secundária de 60.145.000 Ações, incluindo Ações sob a forma de *GDSs*, ao preço de R\$15,00 por Ação, que representavam, naquela data, 40,44% do total do nosso capital social. A oferta foi realizada através da distribuição de: (i) 22.430.000 Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, para investidores institucionais e não institucionais, incluindo esforços de colocação de Ações no exterior, esforços estes realizados com base nas isenções de registro previstas no *Securities Act* e (ii) 37.715.000 Ações no exterior, sob a forma de 3.771.500 *GDSs*, representadas por *GDRs*, nos Estados Unidos da América, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act*, e junto a investidores fora dos Estados Unidos da América e do Brasil, nos termos do Regulamento S.

Em 21 de julho de 2006, nós, em conjunto com os nossos acionistas Eirenor e RZ, realizamos o uma oferta pública primária e secundária de Ações. O encerramento da oferta foi anunciado em 16 de agosto de 2006, com a distribuição de 28.405.000 Ações, ao preço de R\$29,50 por Ação, que representavam, naquela data, aproximadamente 16,03% do total do nosso capital social, sendo: (i) 24.700.000 Ações emitidas pela nossa Companhia e distribuídas no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, para investidores institucionais e não-institucionais, incluindo esforços de colocação de Ações no exterior, com base nas isenções de registro previstas no *Securities Act*; e (ii) 3.705.000 Ações, referentes a um lote suplementar equivalente a 15% das Ações inicialmente ofertadas, sendo 3.597.000 Ações de titularidade da Eirenor, objeto de conversão de *Global Depositary Shares*, e 108.000 Ações de titularidade de RZ.

Global Depositary Receipts

Em agosto de 1996, estabelecemos um Programa de *DRs* 144A, para negociação no exterior entre investidores institucionais qualificados e, em julho de 1997, estabelecemos um Programa de *DRs* Nível I para negociação no exterior, em mercado de balcão, sendo que, em ambos os casos, os *GDRs* tinham por objeto ações preferenciais de nossa emissão. Também estabelecemos, em julho de 2002, um Programa de *DRs* Nível I para negociação no exterior, em mercado de balcão, das nossas Ações.

Em decorrência da conversão da totalidade das nossas ações preferenciais em ações ordinárias, o nosso Programa de DRs 144A lastreado em ações preferenciais foi convertido em um Programa de DRs 144A, tendo por objeto Ações e o nosso Programa de DRs Nível I lastreado em nossas ações preferenciais foi extinto, após a transferência dos DRs para o programa de DRs Nível I lastreado em Ações já existente, que foi mantido. Estabelecemos, em 26 de agosto de 2005, um Programa de DRs Regulamento S, tendo por objeto as nossas Ações. Nossas GDSs do Programa de DRs Nível I estão listadas para negociação em mercado de balcão sob o código “CYRBY”.

Debêntures

Primeira Emissão

Em 8 de maio de 2007, com a publicação do Anúncio de Encerramento, concluímos a primeira emissão de pública de debêntures, no total de R\$500,0 milhões que foi realizada no âmbito do Primeiro Programa de Distribuição Pública de Valores Mobiliários de nossa emissão, que foi aprovado em assembleia geral da nossa Companhia realizada em 23 de março de 2007, arquivado na CVM em 15 de fevereiro de 2007 e aprovado pela CVM em 27 de abril de 2007, sob o n.º CVM/SRE/DEB/2007/006. A quantia total compreendida neste Primeiro Programa é de R\$1,0 bilhão. O programa compreende a emissão de debêntures simples, não conversíveis, nominativas e escriturais, quirografárias. As debêntures da primeira emissão possuem prazo de vencimento de sete anos, contados da data de sua emissão, com amortização anual em três parcelas iguais e sucessivas, a partir de 1º de abril de 2012, até 1º de abril de 2014. As debêntures não estão sujeitas à amortização antecipada, à nosso critério, todavia, nós possuímos direitos de adquirir livremente, a qualquer tempo, quaisquer debêntures em circulação no mercado de valores mobiliários, de acordo com a legislação aplicável. As debêntures possuirão taxas de juros correspondentes a 100% do acúmulo da variação das taxas médias diárias dos depósitos financeiros de um dia “over extra grupo” calculadas e divulgadas diariamente pela CBLC ou pela CETIP, acrescida de um *spread* de 0,48% ao ano, incidente sobre o valor nominal unitário ainda não amortizado, pagos semestralmente, sendo a primeira parcela devida em 1º de outubro de 2007. A classificação da primeira emissão pela Standard & Poor’s foi “brAA-”.

Segunda Emissão

Em 6 de dezembro de 2007, protocolamos na CVM pedido de registro da 2ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em Ações, em duas séries, nominativas, escriturais, da espécie quirografária, de nossa emissão também no âmbito do Primeiro Programa de Distribuição Pública de Valores Mobiliários.

Em 8 de fevereiro de 2008, publicamos o Anúncio de Encerramento da nossa 2ª emissão pública de debêntures simples, no valor total de R\$499,5 milhões, sendo 24.975 debêntures da 1ª série e 24.975 debêntures da 2ª série. As debêntures apresentam valor nominal de R\$10.000,00 e prazo de 10 anos a contar da data de emissão (5 de janeiro de 2008), com vencimento final em 05 de janeiro de 2018.

As debêntures possuem taxas de juros correspondentes a 100% do acúmulo da variação das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros de um dia “over extra grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um *spread* de 0,65% ao ano, incidente sobre o valor nominal unitário ainda não amortizado, pagos semestralmente, sendo que o primeiro pagamento será devido em 5 de julho de 2008. A classificação da segunda emissão pela Standard & Poor’s foi “brAA-”.

Terceira Emissão

Em 2 de setembro de 2009, o nosso Conselho de Administração aprovou a nossa 3ª emissão debêntures simples, não conversíveis em Ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografia, no valor limite total de R\$350 milhões, as quais foram objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos na Instrução CVM 476/09, tendo como coordenador líder o Banco Bradesco BBI S.A. (“Oferta Restrita”). As debêntures têm prazo de 5 (cinco) anos contados a partir da data de emissão, ou seja, 1º de setembro de 2009, vencendo-se, portanto, em 1º de setembro de 2014. A Oferta Restrita foi automaticamente dispensada de registro de distribuição pública na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476/09, e as debêntures foram registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos e do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”). As debêntures da 3ª emissão possuem taxas de juros correspondentes a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, apuradas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), expressas na forma percentual e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, acrescida de um spread de 0,81%. O valor do principal será amortizado anualmente, em parcelas anuais e consecutivas, equivalentes a 25% do valor total da emissão, a partir do 2º (segundo) ano a contar da Data de Emissão, iniciando-se em 1º de setembro de 2011. A liquidação das debêntures ocorreu em 18 de setembro de 2009 e o Banco Bradesco S.A. subscreveu a totalidade da emissão.

Negociação na BM&FBOVESPA

Em 8 de maio de 2008 a Bolsa de Valores de São Paulo e a Bolsa de Mercadorias e Futuros do Brasil fundiram-se para criar a nova BM&FBOVESPA. Juntas, as duas companhias criaram a terceira maior bolsa de valores do mundo em termos de valor de mercado, a segunda maior das Américas e a principal bolsa de valores da América Latina.

Quando acionistas negociam ações na BM&FBOVESPA, a liquidação ocorre três dias úteis após a data da negociação, sem correção inflacionária do preço de compra. O vendedor, via de regra, deve entregar as ações à bolsa na manhã do terceiro dia útil após a data da negociação. A entrega e o pagamento das ações são realizados por meio das instalações da BM&FBOVESPA.

A negociação na BM&FBOVESPA só pode ser realizada por intermediários financeiros autorizados. As negociações ocorrem das 10h00 às 17h00, ou entre 11h00 e 18h00 durante o período de horário de verão no Brasil, em um sistema eletrônico de negociação chamado Megabolsa. A BM&FBOVESPA também permite negociações das 17:45h às 19:00h ou entre 18:45 e 19:30h durante o período de horário de verão no Brasil, em um horário diferenciado denominado *after market*, conectado às corretoras. As negociações no *after market* estão sujeitas a limites regulatórios sobre volatilidade de preços e sobre o volume de ações negociadas pelas corretoras.

A fim de manter um melhor controle sobre volatilidade, a BM&FBOVESPA adotou um sistema *circuit breaker* de acordo com o qual as sessões de negociação podem ser suspensas por um período de 30 minutos ou uma hora sempre que os índices da BM&FBOVESPA caírem abaixo dos limites de 10% ou 15%, respectivamente, com relação ao índice registrado na sessão de negociação anterior.

A BM&FBOVESPA apresenta liquidez significativamente menor que a NYSE ou outras das principais bolsas de valores do mundo. Em dezembro de 2008, a capitalização bursátil total da BM&FBOVESPA era equivalente a R\$1,37 trilhões e as 10 maiores companhias listadas na BM&FBOVESPA representaram 53,1% da capitalização bursátil total de todas as empresas listadas. Por outro lado, a título de comparação, em dezembro de 2007, a capitalização bursátil total da NYSE era US\$17 trilhões. Para mais informações, ver seção “Fatores de Riscos – Riscos relativos às Ações e à Oferta”, na página 84 deste Prospecto. A relativa volatilidade e falta de liquidez dos mercados brasileiros de valores poderá limitar substancialmente sua capacidade de vender as Ações pelo preço e na data desejados.

Os investidores não residentes no Brasil, inclusive investidores institucionais, estão autorizados a adquirir títulos valores mobiliários, inclusive nossas Ações, nas bolsas de valores brasileiras, desde que atendam às exigências de registro da Resolução n.º 2.689 e da Instrução CVM n.º 325, de 27 de janeiro de 2000 e alterações posteriores.

Com certas exceções, os investidores registrados nos termos na Resolução n.º 2.689 podem realizar qualquer tipo de operação no mercado de capitais brasileiro que envolva valor mobiliário negociado em bolsa, mercado de futuros ou mercado de balcão organizado. Os investimentos e remessas para fora do Brasil de ganhos, dividendos, lucros ou outros pagamentos relacionados às nossas Ações são efetuados por meio do mercado de câmbio.

A fim de se tornar investidor registrado nos termos da Resolução n.º 2.689, um investidor que resida fora do Brasil deverá:

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

Adicionalmente, tais investidores estrangeiros precisam registrar-se, por intermédio de seu representante legal, perante a SRF nos termos da instrução normativa da SRF N° 568.

Os valores mobiliários e demais ativos financeiros de titularidade dos investidores estrangeiros, em conformidade com a Resolução n.º 2.689, deverão ser registrados ou mantidos em contas de depósito ou sob custódia de pessoa jurídica devidamente autorizada pelo BACEN ou pela CVM. Além disso, a negociação de valores mobiliários por investidores estrangeiros fica de modo geral restrita às operações que envolvam valores mobiliários listados nas bolsas de valores brasileiras ou negociados em mercados de balcão organizados autorizados pela CVM.

Formador de mercado

Em 18 de setembro de 2009, a Companhia contratou Credit Suisse (Brasil) S.A Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.584.318/0001-07, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, 13º e 14º andares (parte), para exercer a função de formador de mercado (*Market Maker*) de suas Ações no âmbito da BM&FBOVESPA, pelo período de 3 meses a partir de 21 de setembro de 2009, prorrogável por iguais períodos em comum acordo das partes, com o objetivo de fomentar a liquidez das referidas Ações.

Preço de Mercado das Nossas Ações

Nossas ações ordinárias e nossas antigas ações preferenciais foram admitidas à negociação na BM&FBOVESPA em 18 de julho de 1994 e em 30 de outubro de 1996, respectivamente, sendo que a primeira negociação pública com ações preferenciais data de 18 de dezembro de 1996.

Em 25 de maio de 2005, a nossa assembleia geral extraordinária de acionistas aprovou a conversão da totalidade das nossas ações preferenciais em ações ordinárias, à razão de uma ação ordinária para cada ação preferencial já existente, a qual foi operacionalizada a partir de 1º de julho de 2005. Nossas Ações são negociadas no segmento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA, sendo que as Ações objeto da presente Oferta serão admitidas à negociação na BM&FBOVESPA no dia útil posterior à publicação do Anúncio de Início. Veja a seção “Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos e o Mercado de Negociação” na página 227 deste Prospecto.

A tabela abaixo apresenta, nos períodos indicados, informações históricas sobre os preços de venda máximos, médios e mínimos, em reais nominais, e o volume médio semanal de negociação na BM&FBOVESPA das nossas ações preferenciais existentes até 30 de junho de 2005 e das nossas ações ordinárias a partir de 1º de julho de 2005. Nossas Ações não foram negociadas em todos os dias de pregão da BM&FBOVESPA.

	Valor por Ação Preferencial			Média de Ações Preferenciais negociadas por semana
	Máximo	Médio	Mínimo	(Em R\$)
		(Em R\$)		(Em R\$)
2001.....	3,45	2,43	2,00	25.959
2002.....	2,91	2,23	1,95	35.871
2003.....	4,00	3,04	2,50	63.428
2004.....	4,65	3,97	3,00	42.787
2005 ⁽¹⁾	32,64	13,37	4,05	28.207.699

⁽¹⁾ Cotações referentes ao período de 1º de janeiro de 2005 a 30 de junho de 2005.
Fonte: *Bloomberg*.

	Valor por Ação Preferencial			Média de Ações Preferenciais negociadas por semana
	Máximo	Médio	Mínimo	(Em R\$)
		(Em R\$)		(Em R\$)
2004				
Primeiro Trimestre.....	3,80	3,76	3,00	9.828,0
Segundo Trimestre.....	3,85	3,74	3,40	69.850,0
Terceiro Trimestre.....	3,69	3,65	3,57	7.021,0
Quarto Trimestre.....	4,65	4,26	3,61	84.450,0
2005*				
Primeiro Trimestre.....	7,40	5,38	4,37	107.241,0
Segundo Trimestre.....	8,50	6,44	5,30	73.567,0

* Cotações referentes ao período de até 1º de julho de 2005 (data em que a conversão de ações preferenciais em ordinárias foi operacionalizada).
Fonte: *Bloomberg e Economática*.

	Valor por Ação Ordinária		
	Máximo	Médio	Mínimo
	(Em R\$)		
2007			
Primeiro Trimestre	19,35	17,04	14,94
Segundo Trimestre	22,16	19,90	16,32
Terceiro Trimestre	24,72	20,03	16,99
Quarto Trimestre	30,03	26,03	22,60
2008	27,82	23,84	19,69
Primeiro Trimestre	28,62	24,54	21,50
Segundo Trimestre	22,88	20,19	16,28
Terceiro Trimestre	19,43	9,75	5,72
Quarto Trimestre	10,85	8,67	6,46
2009	15,30	13,32	9,66
Primeiro Trimestre	25,20	20,39	14,07
Segundo Trimestre	19,35	17,04	14,94
Terceiro Trimestre	25,20	20,43	14,07

Fonte: Bloomberg e Economática.

	Valor por Ação Ordinária			Média de Ações Ordinárias negociadas por semana ⁽¹⁾⁽²⁾
	Máximo	Médio	Mínimo	
	(em R\$)			(em R\$)
2005 (desde 1º de julho)*	14,74	7,59	3,42	52.623.401
2006	19,44	15,53	10,67	78.376.752
2007	30,46	20,94	14,75	164.513.638
2008	31,56	19,45	5,53	206.890.802
2009 (até 30 de junho)	16,19	10,99	6,46	165.282.144

* Data em que a conversão de ações preferenciais em ordinárias foi operacionalizada).

(1) Cotação média refere-se à média dos fechamentos de mercado.

(2) Desconsidera o efeito do split no preço das ações (ocorrida a partir de 08 de dezembro de 2006).

Fontes: Bloomberg e Economática.

	Valor por Ação Ordinária			Média de Ações Ordinárias negociadas por semana ⁽¹⁾
	Máximo	Médio	Mínimo	
	(em R\$)			(em R\$)
2009				
Janeiro	11,13	9,38	7,45	99.773.812
Fevereiro	11,42	8,73	6,83	175.827.092
Março	9,19	7,72	6,46	131.271.568
Abril	13,57	11,73	8,33	164.335.473
Maió	16,19	14,07	12,65	217.439.585
Junho	15,40	13,93	12,51	206.383.059
Julho	19,37	16,66	14,02	211.958.506
Agosto	25,39	22,04	18,75	332.678.325
Setembro	24,84	23,34	20,85	275.626.664

(1) Cotação média refere-se à média dos fechamentos de mercado.

Fonte: Economática.

Na data deste Prospecto, existiam aproximadamente 11,7 mil titulares de Ações de nossa emissão e, em 30 de setembro de 2009, a cotação oficial das nossas Ações divulgada pela BM&FBOVESPA foi de R\$23,05.

Atualmente, temos um programa de DRs Nível I, um programa de DRs 144A e um programa de DRs Regulamento S. Veja a seção “Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos e o Mercado de Negociação” na página 227 deste Prospecto.

Regulamentação do Mercado Brasileiro de Valores Mobiliários

O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado pela CVM, que tem autoridade para supervisionar e editar normas gerais sobre poder disciplinar e administração das bolsas de valores e das instituições financeiras registradas junto à CVM, integrantes do mercado brasileiro de valores mobiliários, bem como pelo CMN e pelo BACEN, que têm, entre outros, poderes para autorizar a constituição e o funcionamento de corretoras de valores e para regular investimentos estrangeiros e operações de câmbio. O mercado brasileiro de valores mobiliários é regulado pela Lei do Mercado de Valores Mobiliários, bem como pela Lei das Sociedades por Ações e pela regulamentação expedida pela CVM, pelo CMN e pelo BACEN. Essas leis e regulamentos, entre outras coisas, determinam as exigências de divulgação de informações, restrições à negociação de ações mediante utilização de informação privilegiada e manipulação de preço e a proteção de acionistas minoritários. No entanto, o mercado brasileiro de valores mobiliários não apresenta o elevado nível de regulamentação e supervisão dos mercados de valores mobiliários norte-americanos.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a sociedade anônima classifica-se em aberta, se os valores mobiliários de sua emissão são admitidos à negociação no mercado de valores mobiliários brasileiro ou, fechada, se não há a negociação pública dos seus valores mobiliários no mercado de valores mobiliários brasileiro. Todas as companhias abertas devem ser registradas na CVM e estão sujeitas às exigências regulatórias e de divulgação de informações.

Uma companhia registrada na CVM pode negociar seus valores mobiliários na BM&FBOVESPA ou no mercado de balcão brasileiro. É necessário requerer o registro à BM&FBOVESPA e à CVM para que uma companhia tenha suas ações listadas na BM&FBOVESPA. As ações das companhias listadas na BM&FBOVESPA não podem ser negociadas simultaneamente no mercado de balcão brasileiro. As ações de uma companhia listada na BM&FBOVESPA também podem ser negociadas em operações privadas, observadas diversas limitações.

O mercado de balcão brasileiro, organizado ou não, consiste em negociações entre os investidores, por intermédio de instituição financeira autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro, registrada junto à CVM. Não se faz necessário nenhum requerimento especial, além do registro junto à CVM, para se negociar valores mobiliários de companhia aberta no mercado de balcão não-organizado. A CVM exige que os respectivos intermediários entreguem aviso acerca de todas as negociações realizadas no mercado de balcão brasileiro.

A negociação de valores mobiliários na BM&FBOVESPA poderá ser interrompida mediante solicitação de companhia emissora antes da publicação de fato relevante. A negociação também poderá ser suspensa por iniciativa da BM&FBOVESPA ou da CVM, com base em ou devido a, entre outros motivos, indícios de que a companhia tenha fornecido informações inadequadas com relação a um fato relevante ou tenha fornecido respostas inadequadas a questionamentos feitos pela CVM ou pela BM&FBOVESPA.

PRÁTICAS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

Essa seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa adotadas pela nossa Companhia, e deve ser analisada conjuntamente com as seções “Descrição do Capital Social”, “Administração” e “Informação sobre Títulos e Valores Mobiliários Emitidos e o Mercado de Negociação”, a partir das páginas 207, 194 e 227, respectivamente, 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.

O Novo Mercado é um segmento de listagem da BM&FBOVESPA destinado à negociação de ações emitidas por empresas que se comprometem, voluntariamente, com a adoção das práticas de governança corporativa e divulgação de informações adicionais em relação ao que é exigido pela legislação.

Em 2000, a BM&FBOVESPA introduziu três segmentos especiais de negociação, denominados Níveis 1 e 2 de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa e Novo Mercado, com o objetivo de estimular as companhias a seguir melhores práticas de governança corporativa e um nível de divulgação de informações adicional em relação ao exigido pela legislação. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a observar práticas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações, além daquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e elevam a qualidade das informações fornecidas aos acionistas.

Em 22 de setembro de 2005, ingressamos no Novo Mercado da BM&FBOVESPA. As regras do Novo Mercado exigem, além das obrigações impostas pela legislação brasileira em vigor, o atendimento aos seguintes requisitos, entre outros:

- ter um capital social composto apenas por ações ordinárias;
- conceder a todos os acionistas o direito de venda conjunta (*tag along*), em caso de alienação do nosso controle acionário, devendo o adquirente do controle efetivar oferta pública de aquisição das ações aos demais acionistas, oferecendo para cada ação as mesmas condições e o mesmo preço pago por ação do bloco controlador;
- assegurar que as nossas ações, representativas de, no mínimo, 25% do capital total, estejam em circulação;
- adotar procedimentos de oferta que favoreçam a dispersão acionária;
- cumprir padrões mínimos de divulgação trimestral de informações;
- seguir políticas mais rígidas de divulgação com relação às negociações realizadas pelos nossos acionistas controladores, conselheiros e diretores envolvendo valores mobiliários de nossa emissão;
- disponibilizar aos acionistas um calendário de eventos societários;
- limitar a, no máximo, dois anos o mandato de todos os membros do nosso conselho de administração, composto de no mínimo cinco membros, sendo que no mínimo 20% deles deverão ser independentes;
- elaborar, a partir do segundo exercício social encerrado após a admissão no Novo Mercado, demonstrações contábeis anuais e trimestrais, inclusive demonstrações de fluxo de caixa, em idioma inglês, de acordo com normas contábeis internacionais, tais como o U.S. GAAP ou o IFRS;
- adotar exclusivamente as normas do regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado, pelas quais a BM&FBOVESPA, a companhia, os acionistas, os administradores, e os membros do Conselho Fiscal da companhia, se instalado, comprometem-se a resolver toda e qualquer disputa ou controvérsia relacionada ao regulamento de listagem por meio de arbitragem;

- realizar, pelo menos uma vez ao ano, reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas; e
- em caso de saída do Novo Mercado, para que as ações sejam negociadas fora do Novo Mercado, o acionista controlador deve fazer oferta pública de aquisição das ações em circulação, no mínimo pelo valor econômico apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente. Veja Seção “Descrição do Capital Social – Saída do Novo Mercado” na página 220 deste Prospecto.

A Companhia, em 2005, alterou espontaneamente seu Estatuto Social para adequá-lo às regras do Novo Mercado e celebrou, em 29 de julho de 2005, o Contrato de Participação do Novo Mercado com a BM&FBOVESPA, por meio do qual aderiu às regras do Novo Mercado.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração de companhias autorizadas a terem suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por no mínimo cinco membros, dos quais, no mínimo, 20% deverão ser Conselheiros Independentes, eleitos pela Assembleia Geral. Todos os novos membros do Conselho de Administração e da Diretoria devem subscrever um termo de anuência dos administradores previsto no Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento. Por meio do referido termo de anuência, os administradores da Companhia responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento de Arbitragem e com o Regulamento do Novo Mercado.

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, o Conselho de Administração deve ter no mínimo 5 e no máximo 12 membros. Os conselheiros são eleitos em Assembleia Geral com mandato de um ano, sendo permitida a reeleição. Veja as seções “Administração – Conselho de Administração” e “Descrição do Capital Social – Conselho de Administração” nas páginas 194 e 213, respectivamente, deste Prospecto.

Conselho Fiscal

Do mesmo modo que o Conselho de Administração, os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, por meio do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal previsto no Regulamento do Novo Mercado, responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento de Arbitragem e com o Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura desse documento.

O Conselho Fiscal da Companhia é de funcionamento não permanente. Atualmente, a Companhia não possui um Conselho Fiscal instalado, no entanto, ele pode ser instalado em qualquer exercício social caso haja requisição por parte de acionistas. Veja a seção “Administração – Conselho Fiscal” na página 197 deste Prospecto.

Dispersão Acionária em Distribuição Pública

O Regulamento do Novo Mercado estipula que a Companhia deverá envidar melhores esforços com o fim de alcançar dispersão acionária, com adoção de procedimentos especiais, como, por exemplo, garantia de acesso a todos os investidores interessados ou a distribuição a pessoas físicas ou investidores não institucionais de, no mínimo, 10% do total a ser distribuído.

Percentual Mínimo de Ações em Circulação após Aumento de Capital

O Regulamento do Novo Mercado prevê que, na ocorrência de um aumento de capital que não tenha sido integralmente subscrito por quem tinha direito de preferência ou que não tenha contado com número suficiente de interessados na respectiva distribuição pública, a subscrição total ou parcial de tal aumento de capital pelo acionista controlador obrigá-lo-á 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 subsequentes à homologação da subscrição.

Alienação do Controle

Estipula o Regulamento do Novo Mercado que a alienação do controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente obrigue-se a efetivar uma OPA aos outros acionistas da Companhia, observando as condições e prazos vigentes na legislação e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao acionista controlador alienante, devendo ser entregue à BM&FBOVESPA declaração contendo o preço e demais condições da operação de alienação de controle da Companhia.

Esta oferta ainda será exigida quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, em que venha resultar na alienação do controle da Companhia, e em caso de alienação de controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, conforme definido no Regulamento do Novo Mercado, sendo que, neste caso, o acionista vendedor ficará obrigado a declarar à BM&FBOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentos que comprovem esse valor.

Segundo o Novo Mercado, aquele que já detiver ações da Companhia e que venha a adquirir o Poder de Controle da Companhia, em razão de contrato particular de compra e venda de ações celebrado com o acionista controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, deverá efetivar oferta pública do modelo acima referido, e ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos seis meses anteriores à data da alienação de controle, a quem deverá pagar a diferença entre o preço pago ao acionista controlador alienante e o valor pago em bolsa, por ações da Companhia neste período, devidamente atualizado.

O Estatuto Social da Companhia prevê ainda que a Companhia não poderá registrar qualquer transferência de ações representativas do controle, enquanto o acionista adquirente não subscrever o Termo de Anuência dos Controladores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Negociações de Valores Mobiliários e seus Derivados por acionistas Controladores

Os acionistas controladores devem comunicar à BM&FBOVESPA, 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 BM&FBOVESPA. Veja a seção “Descrição do Capital Social“ na página 207 deste Prospecto.

Cancelamento de Registro da Companhia

Conforme as regras do Novo Mercado o cancelamento do registro de Companhia aberta exigirá a elaboração de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada e satisfazendo os requisitos da lei, de suas ações pelo valor econômico.

Esta empresa especializada será escolhida em Assembleia Geral, que deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de ações em circulação, quando instalada em primeira convocação, ou se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação, tendo seus custos suportados pelo ofertante.

O valor econômico das ações, apontados no laudo de avaliação, será o preço mínimo a ser ofertado na oferta pública de aquisição de ações para o cancelamento do registro de companhia aberta.

No demais, o procedimento para o cancelamento do registro de companhia aberta deve seguir os procedimentos e demais exigências estabelecidas pela legislação vigente e pelas normas editadas pela CVM, respeitados os preceitos contidos no Regulamento do Novo Mercado. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Cancelamento do Registro de Companhia Aberta”.

Saída do Novo Mercado

É permitido à Companhia sair a qualquer tempo do Novo Mercado, desde que a saída seja aprovada em Assembleia Geral, e comunicada à BM&FBOVESPA por escrito com antecedência de 30 dias. Esta saída não implica a perda da condição de Companhia aberta registrada na BM&FBOVESPA. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Saída do Novo Mercado” na página 220 deste Prospecto.

Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante

A Companhia possui ainda, conforme a Instrução CVM 358, uma Política de Divulgação de Atos ou Fatos Relevantes, aprovada na reunião do Conselho de Administração realizada em 31 de julho de 2002, que consiste na divulgação de informações relevantes e na manutenção de sigilo acerca destas informações que ainda não tenham sido divulgadas ao público.

Informação relevante consiste em qualquer decisão de acionista controlador, deliberação de Assembleia Geral ou dos órgãos de administração da Companhia, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia, que possa influir de modo ponderável (i) na cotação dos valores mobiliários; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter os valores mobiliários; ou (iii) na determinação de os investidores exercerem quaisquer direitos inerentes à condição de titulares de valores mobiliários.

É de responsabilidade do Diretor de Relações com Investidores divulgar e comunicar à CVM e às Bolsas de Valores, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia que seja considerado informação relevante, bem como zelar pela ampla e imediata disseminação da informação relevante nas bolsas de valores e ao público em geral (através de anúncio publicado no jornal, etc.).

Nos termos da Instrução CVM 358, em circunstâncias excepcionais, podemos submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante, quando nossos acionistas controladores ou administradores entenderem que a divulgação colocaria em risco interesse legítimo da nossa Companhia.

Todas as pessoas vinculadas (os acionistas controladores da Companhia, seus diretores, membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, gerentes e funcionários da Companhia que tenham acesso frequente a informações relevantes e outros que a Companhia considere necessário ou conveniente) deverão assinar termo de adesão à Política de Divulgação de Ato ou Fato Relevante, e guardar sigilo sobre as informações ainda não divulgadas, sob pena de indenizar a Companhia e as demais pessoas vinculadas dos prejuízos que venham a ocorrer.

Cláusula Compromissória e Arbitragem

Pelo Regulamento do Novo Mercado, e pelo Estatuto Social da Companhia, a Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das S.A., no Estatuto Social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo BACEN 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 Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Informações Periódicas

Demonstrações de Fluxos de Caixa

Estipula o Regulamento do Novo Mercado que as demonstrações contábeis da Companhia e as demonstrações consolidadas, a serem elaboradas ao término de cada trimestre e de cada exercício social, devem incluir, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregadas em fluxos das operações, dos financiamentos e dos investimentos. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas” na página 217 deste Prospecto.

Demonstrações contábeis Elaboradas de Acordo com Padrões Internacionais

Dispõe o Regulamento do Novo Mercado que, após o encerramento de cada exercício social, a Companhia deverá elaborar: (i) demonstrações contábeis ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, as quais deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês. Devem ainda ser acompanhadas do relatório de administração, de notas explicativas, que informem inclusive o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício social segundo 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 contábeis, relatório da administração e notas explicativas que demonstra a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis, e do parecer dos auditores independentes (registrados na CVM e com experiência comprovada no exame de demonstrações contábeis elaboradas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS). Veja a seção “Descrição do Capital Social – Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas” na página 217 deste Prospecto.

Informações Trimestrais em Inglês ou elaborada de Acordo com os Padrões Internacionais

Conforme esta regra, a Companhia deverá apresentar a íntegra das Informações Trimestrais traduzida para o idioma inglês ou, então, apresentar demonstrações contábeis ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas” na página 217 deste Prospecto.

Esta apresentação de Informações deverá ser acompanhada de Parecer ou de Relatório de Revisão Especial dos Auditores Independentes.

Requisitos Adicionais para as Informações Trimestrais – ITR

O Regulamento do Novo Mercado estipula algumas informações complementares que deverão conter no ITR. São elas: (i) apresentar o balanço patrimonial consolidado, a Demonstração do Resultado Consolidado e o Comentário de desempenho consolidado, se estiver obrigada a apresentar demonstrações consolidadas ao final do exercício social; (ii) informar a posição acionária de todo aquele que detive mais de 5% do capital social da Companhia, direta ou indiretamente, até o nível da pessoa física; (iii) informar de forma consolidada a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, os grupos de acionista controlador, administradores e membros do Conselho Fiscal; (iv) informar a evolução da participação das pessoas mencionadas no item iii, em relação aos respectivos valores mobiliários, nos doze meses anteriores; (v) apresentar a demonstração dos fluxos de caixa anteriormente mencionados; (vi) informar a quantidade de ações em circulação e sua porcentagem em relação ao total de ações emitidas; e (vii) a existência e a vinculação à Cláusula Compromissória.

Requisitos adicionais para as Informações Anuais – IAN

São também requisitos do Novo Mercado a inclusão dos itens (iii), (iv), e (vii) do tópico “Requisitos Adicionais para as Informações Trimestrais” nas Informações Anuais da Companhia no quadro “Outras Informações Consideradas Importantes para um melhor entendimento da Companhia”. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Divulgação de Informações Trimestrais” na página 217 deste Prospecto.

Reunião Pública com Analistas

O Regulamento do Novo Mercado estipula que pelo menos uma vez ao ano, a Companhia deve realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

Calendário Anual

O Novo Mercado determina que as companhias e os administradores devem enviar à BM&FBOVESPA 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 BM&FBOVESPA.

Acordo de Acionistas

A Companhia enviou à BM&FBOVESPA e à CVM, cópia dos Acordos de Acionistas arquivados em sua sede. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Acordo de Acionistas” na página 209 deste Prospecto. Além disso, segundo o Regulamento do Novo Mercado, quando da celebração de novos acordos, a Companhia deverá enviar cópia ou notícia dos mesmos.

Programas de Opções de Aquisição de Ações

Atualmente possuímos quatro planos de opção de compra de nossas Ações. Nos termos do Plano I, podem ser outorgadas aos membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria, aos nossos empregados e prestadores de serviços, bem como a prestadores de serviços de sociedades sob o nosso controle, opções de compra de até 3% do total de Ações do nosso capital social à data da aprovação do mesmo, excluídas as Ações de nossa emissão que tenham sido objeto de contratos de opção celebrados anteriormente à vigência do Plano I. Esse limite é aumentado a cada três anos em mais 3% do total das Ações do nosso capital social. Atualmente, no âmbito do Plano I, apenas três membros da nossa Administração detêm, opções de compra de Ações que podiam e foram integralmente exercidas até 30 de abril de 2009, representando, no caso de seu exercício integral, um total de 541.250 Ações Ordinárias, correspondentes a 0,15% do nosso capital social.

No âmbito do Plano II, que teve vigência durante cinco anos, até ser substituído pelo Plano III (“Plano III” ou “Cyrela em Ação”), as opções outorgadas mediante a aprovação do Conselho de Administração, poderão ser exercidas por até cinco anos, a contar da data de sua outorga, pelo preço médio de mercado da Ação Ordinária no mês anterior à data de outorga, ajustado pela inflação medida pelo IGP-M. O número de opções por participante a serem outorgadas foi calculado de forma que, atingida a expectativa de valorização da nossa Companhia durante o prazo de carência, o ganho resultante do exercício das opções seja equivalente ao nível de premiação alvo, estabelecido pelo Comitê de Remuneração e aprovado pelo Conselho de Administração. Atualmente, no âmbito do Plano II, 53 administradores e empregados e prestadores de serviço detêm opções de compra de Ações que poderão ser exercidas em até oito anos contados a partir da data de outorga deste plano, representando, no caso de seu exercício integral, um total de 255.100 Ações, correspondentes a 0,07% do total das Ações representativas do nosso capital social em 30 de junho de 2009, nenhuma das quais havia sido exercida até a data deste Prospecto.

O nosso terceiro plano de opção de compra de Ações denominado “Cyrela em Ação”, é destinado aos nossos administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à nossa Companhia (“Plano III”). Nos termos do Plano III, administrado por um comitê formado por executivos da nossa Companhia indicados pela diretoria e aprovados pelo nosso Diretor-Presidente (“Comitê”), são elegíveis todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Companhia. Atualmente, no âmbito do Plano III, 122 administradores e empregados detêm opções de compra de Ações, representando, no caso de seu exercício integral, um total de 571.776 Ações e 0,16% do total das Ações representativas do nosso capital social, em 30 de junho de 2009, sendo que nenhuma das opções havia sido exercida até a data deste Prospecto.

Nos termos do Plano IV denominado de “Plano Executivo”, e também administrado por um comitê formado por executivos da nossa Companhia indicados pela diretoria e aprovados pelo nosso Diretor-Presidente (“Comitê”), são elegíveis os executivos que prestem serviços à nossa Companhia, selecionados pelo Comitê a exclusivo critério. No âmbito do Plano IV, que terá vigência de oito anos, as opções poderão ser exercidas por até cinco anos, a contar da data de sua outorga, devem ser adquiridas pelos beneficiários pelo valor de R\$0,01 por ação e em prazos pré-definidos. As opções expiram quando o titular da opção de compra de ações deixar de ter qualquer relacionamento conosco ou com sociedade sob o nosso controle, conforme o caso, no período de 5 anos a contar da outorga da opção.

Atualmente, no âmbito do Plano IV, 47 executivos detêm opções de compra de Ações, representando, no caso de seu exercício integral, um total de 1.026.904 Ações e 0,28% do total das Ações representativas do nosso capital social, em 30 de junho de 2009, sendo que nenhuma das opções havia sido exercida até a data deste Prospecto.

No âmbito do Plano V, igualmente administrado por um comitê formado por executivos da nossa Companhia indicados pela diretoria e aprovados pelo nosso Diretor-Presidente (“Comitê”), são elegíveis ao mesmo todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Companhia. Atualmente, no âmbito do Plano V, 291 administradores e empregados detêm opções de compra de Ações, representando, no caso de seu exercício integral, um total de 1.285.128 Ações e 0,35% do total das Ações representativas do nosso capital social, em 30 de junho de 2009, sendo que nenhuma das opções havia sido exercida até a data deste Prospecto.

Para uma descrição mais detalhada dos nossos planos de opção de compra de ações, veja a seção “Administração - Planos de Opção de Compra de Ações”, na página 199 deste Prospecto.

Contratos com o mesmo grupo

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia deve enviar à BM&FBOVESPA e divulgar informações de todo qualquer contrato celebrado entre a Companhia e suas controladas e coligadas, seus administradores, seu acionista controlador, e, ainda, entre a Companhia e sociedades controladas e coligadas dos administradores e do acionista controlador, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R\$0,2 milhão, ou valor igual ou superior a 1% sobre o patrimônio líquido da Companhia, o que for 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. Veja a seção “Operações com Partes Relacionadas” na página 204 deste Prospecto.

Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa

Ainda, segundo o Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (“IBGC”), a governança corporativa é norteada pelos seguintes princípios, os quais respeitamos e adotamos em todas as nossas relações:

- transparência cultivada pela administração, gerando uma boa comunicação interna e externa e maior confiança dentro da nossa Companhia e nas nossas relações com terceiros;
- equidade aplicada no tratamento de todos os grupos minoritários, sejam do capital ou das demais partes interessadas, como colaboradores, clientes, fornecedores ou credores;

- prestação de contas da atuação dos agentes da governança corporativa a quem os elegeu, respondendo integralmente por todos os atos que praticarem no exercício de seus mandatos; e
- responsabilidade corporativa, contemplando todos os relacionamentos sociais, econômicos e ambientais com a comunidade em que a nossa Companhia atua.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo IBGC no Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa, adotamos:

- (i) emissão exclusiva de ações ordinárias;
- (ii) política “uma ação igual a um voto”;
- (iii) contratação de empresa de auditoria independente exclusivamente para analisar e emitir opinião sobre as nossas demonstrações contábeis, não sendo contratada para prestar quaisquer outros serviços, assegurando a total independência;
- (iv) transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;
- (v) convocações de assembleia e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, e sempre visando a realização de assembleias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;
- (vi) vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;
- (vii) previsão estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas, a nossa Companhia e os administradores;
- (viii) dispersão de ações (*free float*), visando à liquidez dos títulos;
- (ix) existência de comitês internos formados, inclusive, por membros da nossa administração (Comitê de Remuneração, Comitê Executivo, Comitê de Engenharia, Comitê de Incorporação, Marketing e Desenvolvimento de Produtos, Comitê Financeiro, Comitê de Crédito e Cobrança, Comitê de Vendas, Comitê de Desenvolvimento de Negócios); e composição do Conselho de Administração obrigatoriamente com, ao menos, 20% de membros independentes (ausente de vínculos com a nossa Companhia e com o nosso acionista controlador).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. ANEXOS

- Estatuto Social Consolidado
- Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que aprovou a realização da Oferta
- Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que aprovará o aumento do capital da Companhia e fixará o preço por Ação
- Declaração da Companhia nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Informações Anuais relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 (apenas as informações não constantes neste prospecto)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

-
- Estatuto Social Consolidado

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo IV
à Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 4 de junho de 2009

ESTATUTO SOCIAL DA CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, FORO, DURAÇÃO E OBJETO

ART.1. **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** ("Companhia") é uma sociedade por ações que se regerá pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis e, enquanto a Companhia estiver registrada no segmento especial de negociação de valores mobiliários da Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA designado Novo Mercado ("Novo Mercado"), pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

ART. 2. A Companhia tem sua sede e foro na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, conjunto 71, CEP 04719-917, podendo manter filiais, escritórios, representações e depósitos em qualquer localidade do País ou exterior, por deliberação da Diretoria.

ART. 3. A Companhia foi constituída por prazo indeterminado de duração, em 1 de dezembro de 1993, tendo seus atos constitutivos sido arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em sessão de 9 de dezembro de 1993.

ART. 4. A Companhia tem por objeto social a incorporação, a compra e a venda de imóveis prontos ou a construir, residenciais e comerciais, terrenos e frações ideais, a locação e administração de bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário.

ART. 5. A Companhia poderá adquirir participação societária e o controle de outras sociedades e participar de associações com outras sociedades, sendo autorizada a celebrar acordo de acionistas, com vistas a atender ou complementar seu objeto social.

CAPÍTULO II

DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

ART. 6. O capital social é de R\$ 1.398.393.702,30 (um bilhão trezentos e noventa e oito milhões trezentos e noventa e três mil setecentos e dois reais e trinta centavos), dividido em 368.551.911 (trezentos e sessenta e oito milhões quinhentas e cinquenta e uma mil novecentas e onze) ações, todas ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal.

ART. 7. Todas as ações da Companhia serão escriturais e, em nome de seus titulares, serão mantidas em conta de depósito junto a instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Único. Está a Companhia autorizada a cobrar os custos relativos à transferência de propriedade das ações diretamente do adquirente da ação transferida, observados os limites máximos fixados pela legislação pertinente.

ART. 8. Está a Companhia autorizada a aumentar o capital social, independentemente de deliberação da Assembléia Geral e de reforma estatutária, mediante emissão de ações ordinárias, de modo que o capital seja dividido em até 500.000.000 (quinhentos milhões) de ações ordinárias, competindo ao Conselho de Administração estabelecer o número de ações a serem emitidas, para distribuição no País e/ou no exterior, sob a forma pública ou privada, o preço e demais condições da subscrição e integralização, bem como deliberar sobre o exercício do direito de preferência, observadas as normas legais estatutárias.

Parágrafo Primeiro. Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá, ainda, deliberar a emissão de bônus de subscrição para alienação ou atribuição como vantagem adicional aos subscritores do capital, observados os dispositivos legais e estatutários aplicáveis.

Parágrafo Segundo. É vedado à Companhia emitir partes beneficiárias.

ART. 9. O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponderá o direito a um voto nas deliberações de acionistas.

ART. 10. As ações em que se divide o capital social subscrito e integralizado poderão ser agrupadas ou desmembradas, por deliberação do Conselho de Administração.

ART. 11. Em caso de aumento de capital por subscrição de novas ações, os acionistas terão direito de preferência para subscrição na forma da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e alterações posteriores ("Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo Primeiro. O Conselho de Administração poderá excluir ou reduzir o direito de preferência dos acionistas nos aumentos de capital mediante subscrição de ações, ou na subscrição de emissões de debêntures conversíveis em ações e de bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado, e cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações, em oferta pública para aquisição de controle, nos termos do Artigo 172, da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Segundo. No caso previsto no caput deste Artigo, o prazo para o exercício do direito de preferência será fixado, pelo Conselho de Administração, em, no mínimo, 30 (trinta) dias, contados da data da publicação de anúncio no Diário Oficial e em outro jornal de grande circulação.

Parágrafo Terceiro. O Conselho de Administração deverá dispor sobre as sobras de ações não subscritas em aumento de capital, durante o prazo do exercício de preferência, determinando, antes da venda das mesmas em bolsa de valores, em benefício da Companhia, o rateio, na proporção dos valores subscritos, entre os acionistas que tiverem manifestado, no boletim ou lista de subscrição, interesse em subscrever as eventuais sobras.

ART. 12. A Companhia poderá outorgar opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a outra sociedade sob seu controle, conforme vier a ser deliberado pelo Conselho de Administração, observado o plano aprovado pela Assembléia Geral, as disposições estatutárias e as normas legais aplicáveis, não se aplicando o direito de preferência dos acionistas.

ART. 13. A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, observadas as condições e requisitos expressos no Artigo 30 da Lei das Sociedades por Ações e disposições regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO III

ASSEMBLÉIA GERAL

ART. 14. A Assembléia Geral reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, dentro dos quatro primeiros meses de cada ano e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim exigirem, quando convocada nos termos da Lei das Sociedades por Ações ou deste Estatuto Social, sendo permitida a realização simultânea de Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias.

Parágrafo Primeiro. As deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos presentes, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e observado o disposto no Artigo 48, Parágrafo Primeiro deste Estatuto Social.

Parágrafo Segundo. A Assembléia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações, os quais deverão constar do respectivo edital de convocação, que deverá ser publicado por no mínimo 3 (três) vezes, no respectivo órgão oficial de imprensa e em jornal de grande circulação, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, devendo conter data, hora e local da Assembléia Geral.

Parágrafo Terceiro. Nas Assembléias Gerais, os acionistas deverão apresentar à Companhia, com no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, além do documento de identidade e/ou atos societários pertinentes que comprovem a representação legal, conforme o caso: (i) comprovante expedido pela instituição escrituradora, no máximo, 5 (cinco) dias antes da data da realização da Assembléia Geral; (ii) o instrumento de mandato com reconhecimento da firma do outorgante; e/ou (iii) relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente.

Parágrafo Quarto. As atas de Assembléia poderão ser: (i) lavradas no livro de Atas das Assembléias Gerais na forma de sumário dos fatos ocorridos, contendo a indicação resumida do sentido do voto dos acionistas presentes, dos votos em branco e das abstenções; e (ii) publicadas com omissão das assinaturas.

ART. 15. A Assembléia Geral funcionará de acordo com a lei e os seus trabalhos serão dirigidos por uma Mesa presidida pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariada por acionista escolhido pelo Presidente, entre os presentes.

Parágrafo Único. Na ausência do Presidente do Conselho de Administração, ou de seu substituto, o Presidente e o Secretário da Mesa serão escolhidos pelos acionistas presentes.

ART. 16. Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações da Assembléia Geral.

ART. 17. Compete à Assembléia Geral, além das atribuições previstas em lei:

- (a) eleger e destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- (b) tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- (c) fixar os honorários globais dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal quando instalado;
- (d) atribuir bonificações em ações;
- (e) aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a outra sociedade sob seu controle;
- (f) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;
- (g) deliberar sobre transformação, fusão, incorporação e cisão da Companhia, sua dissolução e liquidação, eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
- (h) deliberar sobre a distribuição a título de participação nos lucros aos administradores e empregados, nos termos do Artigo 42 deste Estatuto Social;
- (i) deliberar sobre a saída do Novo Mercado; e
- (j) escolher empresa especializada responsável pela preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, conforme previsto no Capítulo IX deste Estatuto Social, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único. O Presidente da Assembléia Geral deverá observar e fazer cumprir as disposições dos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, não permitindo que se computem os votos proferidos em contrariedade com o conteúdo de tais acordos.

CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO

ART. 18. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, cujos membros sejam pessoas naturais, devendo os membros do Conselho de Administração da Companhia ser acionistas e os Diretores residentes no País, acionistas ou não.

ART. 19. Os Conselheiros serão eleitos pela Assembléia Geral Ordinária e os Diretores pelo Conselho de Administração, sendo que os mandatos serão de 1 (um) ano para o Conselho de Administração e de 3 (três) anos para a Diretoria, admitida, em ambos os casos, a reeleição.

ART. 20. Os mandatos dos Conselheiros e Diretores estender-se-ão até a investidura dos novos administradores eleitos.

ART. 21. Os Conselheiros e Diretores serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura de termo de posse no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração ou da Diretoria, conforme o caso, dispensada qualquer garantia de gestão, e pela prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

ART. 22. Os Conselheiros e Diretores terão remuneração mensal, que será fixada anualmente pela Assembléia Geral de modo global ou individualizado.

CAPÍTULO V

DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

ART. 23. O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 12 (doze) membros, sendo um designado Presidente, um designado Vice-Presidente e os demais denominados Conselheiros.

Parágrafo Primeiro. Os membros do Conselho de Administração terão mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo. No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definido no Parágrafo Terceiro deste Artigo. Quando em decorrência da observância desse percentual, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos); ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).

Parágrafo Terceiro. Para fins deste Estatuto, considera-se "Conselheiro Independente" o membro do Conselho que: (i) não tiver qualquer vínculo com a Companhia, exceto a participação no capital social; (ii) não for Controlador (conforme definido no Artigo 43, Parágrafo Primeiro deste Estatuto Social), cônjuge ou parente até segundo grau daquele, não for ou não tiver sido, nos últimos 3 (três) anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao Controlador (ressalvadas as pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa); (iii) não tiver sido, nos últimos 3 (três) anos, empregado ou diretor da Companhia, do Controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não for fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/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; (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no

capital estão excluídos desta restrição). É considerado também Conselheiro Independente aquele eleito mediante faculdade prevista pelo Artigo 141, §§ 4º e 5º da Lei das Sociedades por Ações. A qualificação como Conselheiro Independente deverá ser expressamente declarada na ata da assembléia geral que o eleger.

Parágrafo Quarto. Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho de Administração que não sejam membros em sua composição mais recente, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 5 (cinco) dias de antecedência em relação à data da Assembléia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

ART. 24. Caberá à Assembléia Geral que deliberar sobre a eleição dos membros do Conselho de Administração, dentre os eleitos, designar o Presidente do Conselho, ao qual competirá escolher o Vice-Presidente.

ART. 25. Nos casos de impedimento temporário ou vacância do cargo, o Presidente será substituído, até a primeira Assembléia Geral, pelo Vice-Presidente ou, na sua falta, pelo Conselheiro que tenha desempenhado o mandato de membro do Conselho de Administração por mais tempo.

ART. 26. No caso de impedimento ou vacância no cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, será convocada Assembléia Geral para eleição do substituto.

ART. 27. Compete ao Conselho de Administração, além de suas atribuições legais e as contidas neste Estatuto Social:

- a) estabelecer a orientação geral dos negócios da Companhia;
- b) aprovar o planejamento anual da Companhia, com a definição de objetivos e programas, para cada área de atuação;
- c) eleger e destituir os Diretores e fiscalizar a sua gestão;
- d) aprovar o Regimento Interno da Companhia, que disporá sobre a estrutura administrativa e funcional;
- e) conceder licença a seus membros e aos da Diretoria;
- f) deliberar sobre a emissão de ações da Companhia, dentro dos limites do capital autorizado previstos no Artigo 8 deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização;
- g) deliberar sobre a exclusão ou redução do direito de preferência dos acionistas nos aumentos de capital mediante subscrição de ações, ou na subscrição das emissões de debêntures conversíveis em ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 11, Parágrafo Primeiro deste Estatuto Social;
- h) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição, como previsto no Artigo 8º, Parágrafo Primeiro deste Estatuto Social, inclusive com a exclusão ou redução do direito de preferência nos termos do Artigo 11, Parágrafo Primeiro deste Estatuto Social;
- i) deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da própria Companhia, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;

- j)** deliberar sobre grupamento ou desdobramento de ações em que se divide o capital social subscrito e integralizado;
- k)** deliberar sobre a outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a outra sociedade sob seu controle, nos termos do Artigo 12 deste Estatuto Social, não se aplicando o direito de preferência dos acionistas;
- l)** convocar as Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias;
- m)** manifestar-se sobre o Relatório de Administração e as contas da Diretoria;
- n)** 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, e as participações de que trata o Artigo 42 deste Estatuto Social;
- o)** deliberar sobre os investimentos dos fundos sociais, quando requisitado;
- p)** escolher e destituir auditores independentes;
- q)** convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários; e
- r)** definir lista tríple de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado.

Art. 28. Compete ao Presidente do Conselho de Administração, além das atribuições próprias a seu cargo:

- a)** coordenar as atividades dos dois órgãos de administração da Companhia;
- b)** convocar, em nome do Conselho de Administração, a Assembléia Geral e presidi-la; e
- c)** convocar e presidir as reuniões do Conselho de Administração.

ART. 29. Compete ao Vice-Presidente do Conselho de Administração, além das atribuições próprias do seu cargo:

- a)** substituir o Presidente, nos casos de impedimento, vaga ou ausência, conforme disposto neste Estatuto Social;
- b)** 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.

ART. 30. O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo Primeiro. As reuniões do Conselho de Administração serão precedidas de convocação de todos os seus componentes, pelo Presidente, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, através de correspondência com aviso de recebimento, e serão instaladas com, no mínimo, a metade de todos os seus membros em exercício, e as suas deliberações serão tomadas por maioria de votos dos presentes. Independentemente das formalidades de convocação previstas neste Artigo, serão consideradas regularmente convocadas as reuniões a que comparecerem ou manifestarem-se todos os membros do

Conselho de Administração, inclusive por meio de conferência telefônica, desde que uma confirmação por escrito do voto seja enviada à sede da Companhia na mesma data da realização da reunião.

Parágrafo Segundo. As reuniões do Conselho de Administração poderão ser realizadas por meio de conferência telefônica entre seus membros, sendo as mesmas consideradas válidas e, portanto, produzindo plenos efeitos, desde que suas atas sejam firmadas por todos os presentes.

Parágrafo Terceiro. As reuniões serão presididas pelo Presidente ou por seu substituto, cabendo-lhe o voto de desempate.

Parágrafo Quarto. Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no respectivo livro do Conselho e assinadas pelos conselheiros presentes.

Parágrafo Quinto. O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia. Caberá ao Conselho de Administração a aprovação do regimento interno dos comitês ou grupos de trabalho eventualmente criados.

CAPÍTULO VI

DIRETORIA

ART. 31. A Diretoria é composta por um mínimo de 6 (seis) e máximo de 10 (dez) membros, sendo um designado Diretor-Presidente, um Diretor Vice-Presidente, um Diretor de Relações com Investidores, e os demais, Diretores sem designação específica, com mandato de 3 (três) anos, admitida a reeleição

ART. 32. Os Diretores, inclusive o Presidente, serão eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração, tendo os membros substitutos mandato pelo tempo que restava ao membro substituído.

ART. 33. Compete à Diretoria, observadas as disposições legais e estatutárias pertinentes, as deliberações tomadas pela Assembléia Geral, a competência do Conselho de Administração e as disposições do Regimento Interno da Companhia:

- a) a gestão da Companhia, com observância da orientação fixada pelo Conselho de Administração;
- b) dirigir e distribuir os serviços e tarefas da administração interna da Companhia;
- c) orientar e supervisionar a escrituração contábil da Companhia;
- d) elaborar o Relatório de Administração, contas e demonstrações financeiras da Companhia, para apreciação pelo Conselho de Administração e posterior deliberação da Assembléia Geral;
- e) deliberar sobre a criação ou extinção de filiais, agências, subsidiárias ou sociedades controladas, dependências ou departamentos da Companhia no País e no exterior;

- f) deliberar sobre a aquisição, alienação, aumento ou redução de participações em sociedades controladas ou coligadas, no País e no exterior; e
- g) deliberar sobre aquisição de controle de outras sociedades, bem como autorizar as associações e celebração de acordos de acionistas.

ART. 34. Ao Diretor-Presidente compete, além das atribuições próprias do seu cargo:

- a) exercer a supervisão geral das competências e atribuições da Diretoria;
- b) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; e
- c) constituir, em conjunto com outro Diretor, procuradores, observadas as disposições do Parágrafo Único do Artigo 37 deste Estatuto Social.

ART. 35. Compete aos Diretores, além das atribuições próprias do cargo, administrar e gerir os negócios sociais de acordo com as atribuições que lhes forem especificamente fixadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Primeiro. Compete privativamente ao Diretor Vice-Presidente comandar e gerir as operações da Sociedade no Estado do Rio de Janeiro.

Parágrafo Segundo. Compete privativamente ao Diretor de Relações com Investidores representar a Companhia perante a Comissão de Valores Mobiliários, acionistas, investidores, bolsas de valores, Banco Central do Brasil e demais órgãos relacionados às atividades desenvolvidas no mercado de capitais.

ART. 36. As reuniões da Diretoria são precedidas de convocação de todos os seus componentes pelo Diretor-Presidente e realizadas com a presença de, no mínimo, 2 (dois) Diretores, e as suas deliberações são tomadas pela maioria dos presentes, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

ART. 37. A representação da Companhia, em todos os atos que envolvam obrigações ou responsabilidades, cabe:

- a) ao Diretor-Presidente, em conjunto com outro Diretor, inclusive na assinatura de cheques e/ou contratos de todo e qualquer valor;
- b) a dois Diretores em conjunto com um procurador;
- c) a um Diretor em conjunto com dois procuradores;
- d) a três procuradores, em conjunto;
- e) a um procurador, isoladamente, no caso de mandato judicial, inclusive para prestar depoimento pessoal;
- f) a um procurador, isoladamente, observado o disposto no Parágrafo Único deste Artigo; e
- g) a quatro procuradores em conjunto, em casos específicos expressamente determinados em procuração.

Parágrafo Único. Na outorga de mandatos de que tratam as letras "b" a "g" acima, a Companhia deve ser representada, necessariamente, pelo Diretor-Presidente, em conjunto com qualquer Diretor, devendo ser especificados no instrumento os atos ou

operações que podem ser praticados e o prazo de sua duração, que, no caso de mandato judicial, pode ser indeterminado.

CAPÍTULO VII

CONSELHO FISCAL

ART. 38. O Conselho Fiscal da Companhia funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado mediante convocação dos acionistas.

Parágrafo Primeiro. O Conselho Fiscal da Companhia, quando instalado, será composto de 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, com mandato unificado de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Segundo. A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado no Livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal da Companhia, assinado pelo membro do Conselho Fiscal empossado, e pela prévia subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Parágrafo Terceiro. Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembléia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

CAPÍTULO VIII

EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DIVIDENDOS

ART. 39. O exercício social tem a duração de um ano, começando em 1º de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único. Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras da Companhia, com observância dos preceitos legais pertinentes e do Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

ART. 40. Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresentará à Assembléia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no Artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, ajustado para fins do cálculo de dividendos nos termos do Artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução:

(a) 5% (cinco por cento) será aplicado antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

(b) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no Artigo 41 deste Estatuto Social;

(d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do Artigo 41 deste Estatuto Social, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembléia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

(e) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

(f) a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia; e

(g) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembléia Geral, observadas as prescrições legais, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício pela Companhia deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta de orçamento de capital previamente aprovado pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembléia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.

ART. 41. Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do Artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Primeiro. O Conselho de Administração poderá pagar ou creditar aos acionistas juros sobre o capital próprio, na forma da legislação vigente, os quais poderão ser imputados ao valor do dividendo estatutário, integrando tal valor ao montante dos dividendos distribuídos pela Companhia para todos os efeitos legais.

Parágrafo Segundo. A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, podendo declarar e distribuir, por deliberação do Conselho de Administração ad referendum da Assembléia Geral, dividendos ou juros sobre o capital próprio à conta do lucro apurado nesses balanços, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o Parágrafo 1º do Artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações.

ART. 42. Nos termos do Artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, a Assembléia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social poderá determinar a distribuição de até 10% (dez por cento) do resultado do exercício social, após os ajustes do Artigo 189 da Lei das Sociedades por Ações, aos administradores e empregados da Companhia, a título de participação nos lucros.

Parágrafo Primeiro. A atribuição e participação nos lucros aos administradores e empregados, somente poderá ocorrer nos exercícios sociais em que for assegurado aos acionistas o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no Artigo 41 deste Estatuto Social.

Parágrafo Segundo. Compete ao Conselho de Administração fixar os critérios de atribuição de participação nos lucros aos administradores e empregados.

CAPÍTULO IX

DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO

ART. 43. A alienação do Controle (conforme definido no Parágrafo Primeiro deste Artigo) da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do Controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas da Companhia, 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 àquele dado ao alienante do Controle.

Parágrafo Primeiro. Para fins deste Estatuto Social, os termos abaixo iniciados em letras maiúsculas terão os seguintes significados:

"Acionista Adquirente" significa qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou Grupo de Acionistas.

"Controle" (bem como seus termos correlatos, "Poder de Controle", "Controlador", "sob Controle comum" ou "Controlada") significa o poder efetivamente utilizado para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do Controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum ("grupo de controle") que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas

assembléias gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

“Controle Difuso” significa o Poder de Controle exercido por acionista detentor de menos de 50% (cinquenta por cento) do capital social. Significa, ainda, o Poder de Controle quando exercido por conjunto de acionistas detentores de percentual superior a 50% do capital social, em que cada acionista detenha individualmente menos de 50% do capital social e desde que estes acionistas não sejam signatários de acordo de votos, não estejam sob controle comum e nem atuem representando um interesse comum.

“Grupo de Acionistas” significa o grupo de duas ou mais pessoas que sejam (a) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos de acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades Controladas, Controladoras ou sob Controle comum; ou (b) entre os quais haja relação de Controle, seja direta ou indiretamente; ou (c) que estejam sob Controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (ii) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social das duas pessoas. Quaisquer joint ventures, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, trusts, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas sempre que duas ou mais entre tais entidades: (a) forem administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (b) tenham em comum a maioria de seus administradores.

Parágrafo Segundo. O(s) acionista(s) Controlador(es) alienante(s) ou o Grupo de Acionistas Controlador alienante não poderá(ão) transferir a propriedade de suas ações, nem a Companhia poderá registrar qualquer transferência de ações para o adquirente do Poder de Controle ou para aquele(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto este(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Parágrafo Terceiro. Nenhum Acordo de Acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Companhia sem que os seus signatários tenham subscreto o Termo de Anuência referido no Parágrafo Segundo deste Artigo.

ART. 44. A oferta pública referida no Artigo anterior também deverá ser efetivada:

- I. nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na alienação do Controle da Companhia; e

- II. em caso de alienação do controle do acionista controlador da Companhia sendo que, nesse caso, o Controlador alienante ficará obrigado a declarar à BOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentação que o comprove.

ART. 45. Aquele que já detiver ações da Companhia e venha a adquirir o Poder de Controle, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o(s) Acionista(s) Controlador(es), envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

- I. efetivar a oferta pública referida no Artigo 43 deste Estatuto Social;
- II. ressarcir os acionistas dos quais tenha comprado ações em bolsa de valores nos 6 (seis) meses anteriores à data da alienação de Controle da Companhia, devendo pagar a estes a eventual diferença entre o preço pago ao Acionista Controlador alienante e o valor pago em bolsa de valores por ações da Companhia nesse mesmo período, devidamente atualizado pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”), até o momento do pagamento; e
- III. tomar medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação, dentro dos 6 (seis) meses subsequentes à aquisição do Controle.

ART. 46. Na Oferta Pública de Aquisição a ser efetivada pelo(s) acionista(s) Controlador(es), Grupo de Acionistas Controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, na forma do Artigo 48 deste Estatuto Social.

ART. 47. Caso os acionistas reunidos em Assembléia Geral Extraordinária deliberem a saída da Companhia do Novo Mercado, o(s) acionista(s) Controlador(es) ou Grupo de Acionistas Controlador da Companhia deverá(ão) efetivar oferta pública de aquisição de ações, seja porque a saída ocorreu para negociação das ações fora do Novo Mercado, ou seja por reorganização societária na qual as ações da companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado, observadas a legislação aplicável e as regras constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado. O preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, na forma do Artigo 48 deste Estatuto Social. A notícia da efetivação da oferta pública deverá ser comunicada à BOVESPA e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembléia Geral da Companhia que houver aprovado referida saída ou reorganização, conforme o caso.

ART. 48. O laudo de avaliação de que tratam os Artigos 46 e 47 deste Estatuto Social deverá ser elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, de 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 Artigo 8º.

Parágrafo Primeiro. A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia, de que tratam os Artigos 46 e 47 deste Estatuto Social, é de competência da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação ser tomada

por maioria de votos dos acionistas titulares das ações em circulação presentes na Assembléia Geral que deliberar sobre o assunto, não se computando os votos em branco. A Assembléia prevista neste Parágrafo Primeiro, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total das ações em circulação, ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas titulares das ações em circulação.

Parágrafo Segundo. Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser suportados integralmente pelos responsáveis pela efetivação da oferta pública de aquisição das ações, conforme o caso.

ART. 49. Na hipótese de haver o Controle Difuso:

I. sempre que for aprovado, em Assembléia Geral, o cancelamento de registro de companhia aberta, a oferta pública de aquisição de ações 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 da Companhia do Novo Mercado, seja por registro para negociação das ações fora do Novo Mercado, seja por reorganização societária conforme previsto no Artigo 47 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

ART. 50. Na hipótese de haver o Controle Difuso e a saída da Companhia do Novo Mercado ocorrer em razão do descumprimento de obrigações constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado:

I. caso o descumprimento decorra de deliberação em Assembléia Geral, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor da deliberação que implique o descumprimento; e

II. caso o descumprimento decorra de ato ou fato da administração, a Companhia deverá efetivar oferta pública de aquisição de ações para cancelamento de registro de companhia aberta dirigida a todos os acionistas da Companhia. Caso seja deliberada, em assembleia geral, a manutenção do registro de companhia aberta da Companhia, a oferta pública de aquisição de ações deverá ser efetivada pelos acionistas que tenham votado a favor dessa deliberação.

ART. 51. É facultada a formulação de uma única oferta pública, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo IX, no Regulamento de Listagem do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de oferta pública e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

ART. 52. A Companhia ou os acionistas responsáveis pela efetivação da oferta pública prevista neste Capítulo IX, no Regulamento de Listagem do Novo Mercado ou na regulamentação emitida

pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a oferta pública até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

ART. 53. Não obstante os Artigos 51 e 52 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das ofertas mencionadas nos referidos Artigos.

CAPÍTULO X

DO JUÍZO ARBITRAL

ART. 54. A Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal da Companhia, 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 neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das Sociedades por Ações, 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, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA.

CAPÍTULO XI

DISSOLUÇÃO

ART. 55. A Companhia será dissolvida nos casos previstos em lei e, quando a dissolução for de pleno direito, caberá ao Conselho de Administração nomear o liquidante, observando-se, quanto ao Conselho Fiscal, o disposto no Artigo 38 deste Estatuto Social.

CAPÍTULO XII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

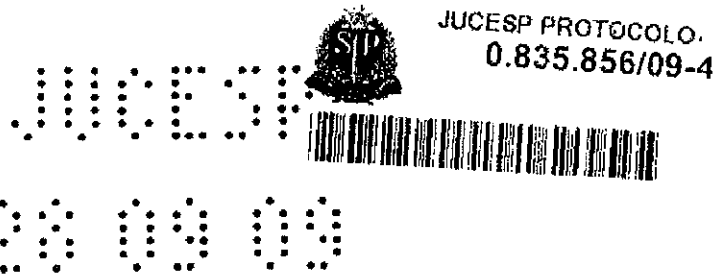
ART. 56. A Companhia observará os acordos de acionistas que venham a ser arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

ART. 57. É vedado à Companhia conceder financiamento ou garantias de qualquer espécie a terceiros, sob qualquer modalidade, para negócios estranhos aos interesses sociais.

ART. 58. As publicações ordenadas pela Lei das Sociedades por Ações serão realizadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal Folha de São Paulo.

-
- Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que aprovou a realização da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18

NIRE 35.300.137.728

COMPANHIA ABERTA DE CAPITAL AUTORIZADO

Ata de Reunião do Conselho de Administração

DATA, HORA E LOCAL: 21 de setembro, de 2009, às 10:00 horas, na sede da Companhia, na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, conjunto 71, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CONVOCAÇÃO: Convocação dispensada por estarem presentes todos os membros do Conselho de Administração.

PRESENCAS: Presentes todos os membros do Conselho de Administração, a saber: Elie Horn, Rafael Novellino, George Zausner, Cláudio Thomaz Lobo Sonder, Andrea Sandro Calabi e Rogério Jonas Zylbersztajn. Presente, também, o Sr. Luis Largman, Diretor de Relações com Investidores, a convite do Presidente do Conselho, a fim de prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Elie Horn - Presidente e Rafael Novellino - Secretário.

ORDEM DO DIA: deliberar sobre: **(i)** a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização de distribuição pública primária de ações de emissão da Companhia ("Ações Ordinárias"), mediante oferta pública registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); **(ii)** a ratificação de todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à realização da distribuição pública mencionada no item (i) acima; **(iii)** a forma de colocação das Ações Ordinárias a serem emitidas; **(iv)** a exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição das novas ações; **(v)** os direitos que as Ações Ordinárias a serem emitidas conferirão a seus titulares; e **(vi)** a contratação de empresas para prestação de serviços profissionais em conexão com a distribuição pública das Ações mencionadas no item (i) acima.

DELIBERAÇÕES: após detida análise das matérias da pauta, foram tomadas, por unanimidade, as seguintes deliberações: **(i)** autorizar a Diretoria, desde já, a tomar todas as providências e praticar

JIOEOP

JOEOP

todos os atos necessários à realização da distribuição pública primária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal a ser realizada por meio de oferta registrada junto à CVM. Para tanto, a Diretoria está investida de plenos poderes para, desde já, tomar todas as providências e praticar todo e qualquer ato necessário à realização da Oferta, em especial, dos poderes de representação da Companhia na CVM, Banco Central do Brasil, BM&FBOvespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”), Associação Nacional dos Bancos de Investimento – ANBID (“ANBID”), podendo praticar ou fazer com que sejam praticados, quando necessários, quaisquer atos e/ou negociar e firmar quaisquer contratos, comunicações, notificações, certificados, documentos ou instrumentos que considerar necessários ou apropriados para a realização da distribuição pública, incluindo, os Prospectos a serem arquivados na CVM, o Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações, o Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Estabilização de Preços de Ações Ordinárias de Emissão da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações e o *Contrato de Colocação Internacional*; **(ii)** ratificar todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à distribuição pública mencionada no item (i) acima; **(iii)** aprovar a colocação das ações objeto do aumento de capital mediante oferta pública no Brasil, em mercado de balcão não organizado, de acordo com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), incluindo esforços de colocação de Ações Ordinárias nos Estados Unidos da América exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados conforme definidos na Regra 144A do *Securities Act* de 1933 dos Estados Unidos da América e alterações posteriores (“*Securities Act*”), e junto a investidores residentes em países que não os Estados Unidos da América e o Brasil, nos termos do Regulamento S do *Securities Act*, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e na Instrução da CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alteradas posteriormente, de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor estrangeiro, pelo procedimento descrito em Aviso ao Mercado a ser publicado pela Companhia a respeito da Oferta, bem como no prospecto preliminar e nos demais documentos da oferta, de acordo com o disposto nos artigos 33, §3º e 24 da Instrução CVM 400, e submetida a registro na CVM; **(iv)** aprovar que o aumento de capital a ser deliberado oportunamente será feito com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações, em conformidade com o disposto no artigo 172 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e nos termos do Estatuto Social da Companhia; **(v)** aprovar a outorga aos titulares das Ações Ordinárias objeto do aumento de capital, a partir da data de sua emissão, dos mesmos direitos conferidos pelo Estatuto Social da Companhia e pela legislação aplicável às Ações Ordinárias existentes, inclusive atribuição de dividendos e outros benefícios que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de liquidação da Oferta; e **(vi)** ratificar todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à Oferta, inclusive a contratação dos Coordenadores para coordenar a referida distribuição, bem como dos Agentes de Colocação Internacional para realizar o esforço de colocação das Ações



JUCESP

Ordinárias

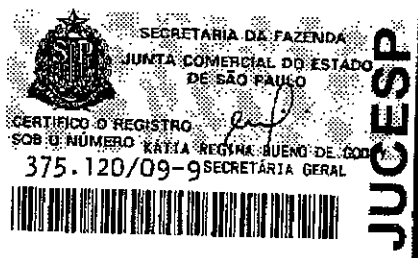
no exterior, dos assessores legais Mattos Filho, Weiga Filho, Marrey Jr. e Quilroga Advogados e Shearman Sterling LLP e dos auditores independentes Terco Grant Thornton Auditores Independentes SS.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes. São Paulo, 21 de setembro de 2009.

A presente é cópia fiel do original lavrado em livro próprio.



SECRETÁRIO
RAFAEL NOVELLINO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

-
- Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que aprovará o aumento do capital da Companhia e fixará o preço por Ação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (“COMPANHIA”)

CNPJ/MF nº 73.178.600/0001-18 e NIRE 35.300.137.728

COMPANHIA ABERTA DE CAPITAL AUTORIZADO

Ata da Reunião do Conselho de Administração

DATA, HORA E LOCAL: 17 de setembro, de 2009, às [19:00] horas, na sede da Companhia, na Rua Professor Manoelito de Ornellas, nº 303, 7º andar, conjunto 71, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

CONVOCAÇÃO: Convocação dispensada por estarem presentes todos os membros do Conselho de Administração.

PRESENCAS: Presentes os membros do Conselho de Administração da Companhia, a saber: [●]. Presente, também, o Sr. Luis Largman, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, a convite do Presidente do Conselho, a fim de prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários.

MESA: [●] - Presidente e [●] - Secretário.

ORDEM DO DIA: deliberar sobre: **(i)** a aprovação do aumento do capital social da Companhia mediante emissão de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia (“Ações”), mediante distribuição pública, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores (“Lei das Sociedades por Ações”), e a quantidade de Ações emitidas, dentro do limite de capital autorizado previsto no Estatuto Social da Companhia; **(ii)** a fixação do preço de emissão das Ações e a justificativa do critério de fixação do preço; **(iii)** a aprovação da concessão de opção de ações suplementares; **(iv)** a forma de integralização e colocação das Ações; **(v)** a aprovação do Prospecto Definitivo e do *Offering Circular* relativos à distribuição pública referida no item (i) acima; e **(vi)** a autorização para a Diretoria praticar todos e quaisquer atos necessários, bem como assinar os contratos relacionados à consecução do aumento de capital mediante distribuição pública referido no item (i) acima.

DELIBERAÇÕES: após detida análise das matérias da pauta, foram tomadas, por unanimidades, as seguintes deliberações: **(i)** aprovou-se o aumento do capital social da Companhia, que passará de R\$[●] ([●] reais) para R\$[●] ([●]), um aumento, portanto, no montante de R\$[●] ([●] reais), mediante a emissão para subscrição pública de [●] ([●]) Ações, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na sua subscrição, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos do parágrafo 1º do artigo 11º do Estatuto Social da Companhia, sendo que as Ações objeto do aumento de capital serão objeto de distribuição pública no Brasil, a ser coordenada pelo **BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.** (“**Coordenador Líder**” ou “**Credit Suisse**”), **BANCO BRADESCO BBI S.A.** (“**Bradesco BBI**”), **GOLDMAN SACHS DO BRASIL BANCO MÚLTIPLO S.A.** (“**Goldman Sachs**”), **BANCO ITAÚ BBA S.A.** (“**Itaú BBA**”) e o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** (“**Santander**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, com o Bradesco BBI, com o Goldman Sachs e com o Itaú BBA, “**Coordenadores**”), em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“**Instrução CVM 400**”), em mercado de balcão não organizado, incluindo esforço de colocação de Ações no exterior a serem realizados pelo Credit Suisse Securities (USA) LLC, Bradesco BBI, agindo por meio de sua afiliada Bradesco Securities Inc. (“**Bradesco Securities**”), e Goldman, Sachs & Co., Itaú Securities, Inc. e Santander Investment Securities Inc. (“**Agentes de Colocação**”), a serem adquiridas por investidores institucionais estrangeiros, qualificados no termo da Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e alterações posteriores, do Conselho Monetário Nacional, com base nas isenções de registro previstas no *Securities Act* (“**Oferta**”); **(ii)** fixou-se o preço de emissão das Ações em R\$[●] ([●]) por Ação. O preço de emissão das Ações foi fixado após (a) a efetivação dos pedidos de reserva pelos investidores não institucionais no Período de Reserva (conforme definido abaixo) e (b) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) realizado pelo Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. (“**Coordenador Líder**”), em consonância com o disposto no artigo 170, da Lei das Sociedades por Ações, tendo como parâmetro (i) a efetivação dos Pedidos de Reserva no Período de Reserva e no Período de

Reserva para Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definidos); e (ii) a conclusão do procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores Institucionais, a ser realizado no Brasil, pelos Coordenadores, em conformidade com os artigos 23, parágrafo 1º e 44 da Instrução CVM 400 (“Procedimento de Bookbuilding”), o qual reflete o valor pelo qual os investidores apresentam suas intenções de compra das Ações no contexto da oferta pública primária, sendo, portanto, o critério mais apropriado para determinar o preço justo das Ações a serem emitidas pela Companhia; (iii) aprovou-se a concessão, ao Coordenador Líder, de opção de aquisição de um lote suplementar equivalente a até 15% (quinze por cento) das Ações emitidas nos termos do item (ii) acima, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 (“Ações Suplementares”), exclusivamente para atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, conforme opção para distribuição a concedida pela Companhia ao Coordenador Líder; (iv) aprovou-se a forma de integralização das Ações, que deverá ser feita à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente do País e a forma de colocação das Ações, que deverá ser feita em mercado de balcão não-organizado, sob o procedimento descrito no Aviso ao Mercado publicado em [•], nos termos do disposto no artigo 33, §3º da Instrução CVM 400, tendo sido concedido aos investidores não institucionais prazo para a realização dos pedidos de reserva de subscrição das Ações, nas condições descritas no referido Aviso ao Mercado, sendo que as Ações de emissão da Companhia que não tiverem sido objeto de pedidos de reserva de subscrição durante o Período de Reserva serão destinadas à colocação pública a investidores institucionais, pelas instituições financeiras coordenadas pelo Coordenador Líder; (v) aprovou-se o Prospecto Definitivo e o *Offering Circular* a serem utilizados na Oferta; e (vi) autorizou-se a Diretoria da Companhia a praticar todo e qualquer ato necessário à consecução da Oferta, bem como a assinatura de todos e quaisquer contratos e documentos necessários à sua realização, incluindo, mas não se limitando ao Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária e Secundária de Ações de Emissão da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, o Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Estabilização de Preços de Ações de Emissão da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, o Contrato de Prestação de Serviços da BM&FBOVESPA e o *Placement Facilitation Agreement*.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes. São Paulo, [•] de outubro de 2009. [•], **Presidente**, [•], **Secretário** [•].

PRESIDENTE

SECRETÁRIO

CONSELHEIROS:

[•]

[•]

[•]

[•]

[•]

[•]

-
- Declaração da Companhia nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade anônima constituída de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua Professor Manoelito de Ornellas, n.º 303, 7º andar, conjunto 71, CEP 04719-917, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 73.178.600/0001-18 ("Companhia"), representada por seus diretores estatutários, na qualidade de emissora de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, com direito de voto, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações Ordinárias"), objeto de oferta que compreende a distribuição pública primária de Ações Ordinárias no Brasil, a ser realizada em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), coordenada por Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Coordenador Líder"), Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI"), Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs"), Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") e Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e, em conjunto com Bradesco BBI, o Goldman Sachs, o Itaú BBA, o Santander e o Coordenador Líder, "Coordenadores"), com a participação determinadas instituições financeiras a serem contratadas pelos Coordenadores, incluindo esforços de colocação das Ações Ordinárias no exterior, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados, residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, definidos em conformidade com a Regra 144A do *Securities Act* de 1993, dos Estados Unidos da América, conforme alterado ("Regra 144A e Securities Act", respectivamente), nos termos de isenções de registro previstas no *Securities Act*, e junto a investidores institucionais e não institucionais, fora dos Estados Unidos da América e do Brasil, nos termos do Regulamento S do *Securities Act* ("Regulamento S"), que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento previstos na Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e alterações posteriores, do Conselho Monetário Nacional, e na Instrução nº 325 da CVM, de 27 de janeiro de 2000, e alterações posteriores ("Oferta"),

Considerando que:

(a) consultores legais foram constituídos pela Companhia e pelos Coordenadores para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(b) para tanto, foi efetuada *due diligence* na Companhia, iniciada em setembro de 2009 e que prosseguirá até a data de divulgação do Prospecto Definitivo;

(c) foram disponibilizados pela Companhia os documentos que esta considerou materialmente relevantes para a Oferta;

(d) além dos documentos acima mencionados, foram solicitados à Companhia documentos e informações adicionais relativas à Companhia; e

(e) conforme informado pela Companhia, foram disponibilizados pela Companhia, para análise dos Coordenadores e seus 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, a Companhia

DECLARA, nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400, que:

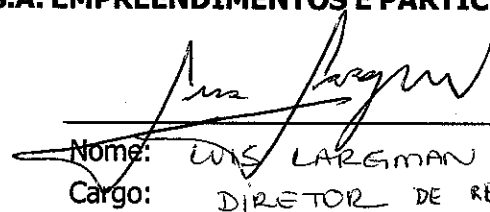
- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar da Oferta foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando à Instrução CVM 400;
- (iii) o Prospecto Preliminar da Oferta contém, e o Prospecto Definitivo da Oferta conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações Ordinárias, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (iv) as informações prestadas pela Companhia são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (v) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais e periódicas constantes do registro de companhia aberta da Companhia, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 30 de setembro de 2009.

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES



Nome: ELIE HORN
Cargo: PRESIDENTE



Nome: LUIS LAREMAN
Cargo: DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

-
- Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n 3064, 12º, 13º e 14º andares – parte, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n 33.987.793/0001-33, neste ato representado nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública primária de ações ordinárias (“Ações Ordinárias”) de emissão da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), cujo pedido de registro está sob análise desta D. Comissão de Valores Mobiliários (“Oferta”), vem, pela presente, nos termos do artigo 56, parágrafo 5º, da Instrução CVM n 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), e da Instrução CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO que:

- (i) o Coordenador Líder constituiu consultores legais para auxiliá-lo na implementação da Oferta;
- (ii) para realização da Oferta, está sendo efetuada auditoria jurídica na Companhia e em suas controladas, iniciada em setembro de 2009 (“Auditoria”), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia (“Prospecto Definitivo”);
- (iii) por solicitação do Coordenador Líder, os auditores independentes da Companhia participaram da revisão do Prospecto Preliminar de Oferta Pública Primária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia (“Prospecto Preliminar”), participarão da revisão do Prospecto Definitivo, e emitirão para o Coordenador Líder uma carta de conforto substancialmente nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA nº 12
- (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 de seus consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações, considerados 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 participará da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus consultores legais;

O Coordenador Líder declara que tomou cautela e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que:

I - as informações prestadas pela Companhia são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

II - as informações prestadas ao mercado durante todo prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia e/ou que venham a integrar o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder ainda declara que:

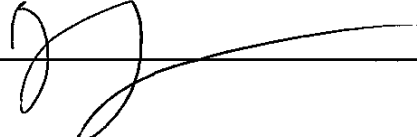
III - o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, dos valores mobiliários ofertados, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes a sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400.

São Paulo, 30 de setembro de 2009.

BANCO DE INVESTIMENTOS CREDIT SUISSE (BRASIL) S.A.



Nome: José Olympio de Veiga Pereira
Cargo: Diretor



Nome: Bruno Szwarc
Cargo: DIRETOR



-
- Informações Anuais relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008
(apenas as informações não constantes neste prospecto)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Reapresentação Espontânea

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 014460	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	3 - CNPJ 7317860000118
4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL		
5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR BRAZIL REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIP		
6 - NIRE 35300137728	7 - SITE www.cyrela.com.br	
8 - DATA DE CONSTITUIÇÃO DA CIA 01/12/1993	9 - DATA DE REGISTRO DA CIA NA CVM 07/07/1994	

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Professor Manoelito de Omellas, 303 7º andar cj.71				2 - BAIRRO OU DISTRITO Chc Sto Antonio	
3 - CEP 04719-917		4 - MUNICÍPIO São Paulo			5 - UF SP
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 4502-3153	8 - TELEFONE -	9 - TELEFONE -	10 - TELEX	
11 - DDD 011	12 - FAX 4502-3225	13 - FAX -	14 - FAX -		
15 - E-MAIL ri@cyrela.com.br					

01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS

ATENDIMENTO NA EMPRESA

1 - NOME Luis Largman					
2 - CARGO Diretor de Relações com Investidores					
3 - ENDEREÇO COMPLETO Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1455 3º andar				4 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Olímpia	
5 - CEP 04543-011		6 - MUNICÍPIO São Paulo			7 - UF SP
8 - DDD 011	9 - TELEFONE 4502-3153	10 - TELEFONE -	11 - TELEFONE -	12 - TELEX	
13 - DDD 011	14 - FAX 4502-3225	15 - FAX -	16 - FAX -		
17 - E-MAIL ri@cyrela.com.br					

AGENTE EMISSOR / INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA

18 - NOME Itaú Corretora de Valores S/A.					
19 - CONTATO Dalmir Nogueira Coelho					
20 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Boa Vista, 176				21 - BAIRRO OU DISTRITO Centro	
22 - CEP 01092-900		23 - MUNICÍPIO São Paulo			24 - UF SP
25 - DDD 0011	26 - TELEFONE 5029-1919	27 - TELEFONE 5029-1809	28 - TELEFONE 5029-1925	29 - TELEX	
30 - DDD 0011	31 - FAX 5029-1535	32 - FAX -	33 - FAX -		
34 - E-MAIL dalmir.coelho@itau.com.br					

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	--	--------------------------------

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 Luis Largman					
2 - ENDEREÇO COMPLETO Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1455 3º andar				3 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Olímpia	
4 - CEP 04543-011		5 - MUNICÍPIO São Paulo			6 - UF SP
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 4502-3153		9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -	11 - TELEX
12 - DDD 011	13 - FAX 4502-3225		14 - FAX -	15 - FAX -	
16 - E-MAIL ri@cyrela.com.br					
17 - DIRETOR BRASILEIRO SIM		18 - CPF 063.579.168-46	18 - PASSAPORTE		

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 01/01/2008		2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 31/12/2008	
3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 01/01/2009		4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 31/12/2009	
5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR Terco Grant Thornton Auditores Independentes Soc. Simples			6 - CÓDIGO CVM 00635-1
7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO José André Viola Ferreira			8 - CPF DO RESP. TÉCNICO 163.086.958-90

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO					
<input type="checkbox"/> BVBAAL	<input type="checkbox"/> BVMESB	<input type="checkbox"/> BVPR	<input type="checkbox"/> BVRJ	<input type="checkbox"/> BVST	
<input type="checkbox"/> BVES	<input type="checkbox"/> BVPP	<input type="checkbox"/> BVRG	<input checked="" type="checkbox"/> BOVESPA		
2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO Bolsa					
3 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional					
4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE 3110 - Emp. Adm. Part. - Const. Civil, Mat. Const. e Decoração					
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Incorporação Imobiliária					6 - AÇÕES PREF. COM CLASSES
					NÃO

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	--	--------------------------------

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional	
2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA.	
<input checked="" type="checkbox"/> Ações	<input type="checkbox"/> Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
<input type="checkbox"/> Debêntures Conversíveis em Ações	<input type="checkbox"/> Notas Promissórias (NP)
<input type="checkbox"/> Ações Resgatáveis	<input type="checkbox"/> BDR
<input type="checkbox"/> Partes Beneficiárias	<input type="checkbox"/> Outros DESCRIÇÃO : : :
<input checked="" type="checkbox"/> Debêntures Simples	
<input type="checkbox"/> Bônus de Subscrição	
<input type="checkbox"/> Certificado de Investimento Coletivo (CIC)	

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs. 31/03/2009	2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs. 26/05/2009
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs. 01/04/2009	4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 31/03/2009

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	FOLHA DE SÃO PAULO	SP
02	DIÁRIO OFICIAL ESTADO SP	SP

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 05/10/2009	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

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	ELIE HORN	004.812.978-04	30/04/2009	1 ano	3	SIM	30	Presidente do C.A. e Diretor Presidente
03	Saulo de Tarsis Alves de Lara	878.691.498-53	29/04/2008	AGO 20r11	1		19	Diretor sem designação específica
04	RAFAEL NOVELLINO	021.174.018-72	30/04/2009	1 ano	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
05	GEORGE ZAUSNER	038.046.165-49	30/04/2009	1 ano	2	SIM	22	Conselho de Administração (Efetivo)
06	LUIS LARGMAN	083.579.168-46	29/04/2008	AGO 2011	1		12	Diretor de Relações com Investidores
07	CLAUDIO SONDER	066.934.078-20	30/04/2009	1 ano	2	SIM	27	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)
09	ANDREA SANDRO CALABI	002.107.148-91	30/04/2009	1 ano	2	SIM	27	Conselho de Adm. Independente (Efetivo)
10	ROGÉRIO JONAS ZYLBERSZTAJN	625.843.407-04	30/04/2009	1 ano	3	SIM	32	Vice Pres. C.A. e Vice Dir. Presidente
11	Ubirajara Spessotto de Carmoigo Freitas	030.066.368-37	29/04/2008	AGO 2011	1		19	Diretor sem designação específica
12	Cassio Mantelmacher	086.447.618-38	29/04/2008	AGO 2011	1		19	Diretor sem designação específica

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

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
RCA	14/09/2009	10.351	1.375	SIM	NÃO
7 - AÇÕES PREFERENCIAIS COM DIREITO A VOTO	6 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS 04/06/2009				
AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO					
9 - EXISTEM AÇÕES EM CIRCULAÇÃO					
SIM					
ORDINÁRIAS		PREFERENCIAIS		TOTAL	
10 - QUANTIDADE (Unidade)	11 - PERCENTUAL	12 - QUANTIDADE (Unidade)	13 - PERCENTUAL	14 - QUANTIDADE (Unidade)	15 - PERCENTUAL
211.853.346	57,47	0	0,00	211.853.346	57,47

16 - AÇÕES PREFERENCIAIS EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO		
1 - CLASSE	2 - QUANTIDADE (Unidade)	3 - PERCENTUAL

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ	5 - UF
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18	

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS CONTROLADORES E ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF				
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (MI)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (MI)	9 - %	10 - TOTAL DE AÇÕES (MI)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.	13 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS	14 - CONTROLADOR
15/1 - CLASSE	15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (MI)	15/3 - % PREFERENCIAIS						
001	Elie Horn	004.812.978-04	Brasileira					SP
	107.418	29,14	0	0,00	107.418	29,14		
003	Eirenor S/A		Uruguai					
	21.900	5,94	0	0,00	21.900	5,94	28/02/2002	SIM
004	EH Capital Management		Ilhas Virg. Br.					
	7.502	2,04	0	0,00	7.502	2,04	31/12/1999	SIM
007	Carmignac Gestion	10.381.799-0001/67	França					
	27.194	7,38	0	0,00	27.194	7,38	03/02/1989	NÃO
008	Sergio Goldsztein	002.095.540-53	Brasileira					RS
	1.686	0,46	0	0,00	1.686	0,46		SIM
009	Eduardo Goldsztein	579.975.860-91	Brasileira					RS
	1.626	0,44	0	0,00	1.626	0,44		SIM
010	Claudio Goldsztein	608.549.010-00	Brasileira					RS
	1.153	0,31	0	0,00	1.153	0,31		SIM
011	Fernando Goldsztein	502.126.210-68	Brasileira					RS
	4.854	1,32	0	0,00	4.854	1,32		SIM
012	Daniel Goldsztein	830.613.200-91	Brasileira					RS
	1.686	0,46	0	0,00	1.686	0,46		SIM

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ	5 - UF
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18	

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS CONTROLADORES E ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF				
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (Mil)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Mil)	9 - %	10 - TOTAL DE AÇÕES (Mil)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.	13 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS	14 - CONTROLADOR
15/1 - CLASSE	15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (Mil)	15/3 - % PREFERENCIAIS						
013	Ricardo Sessegolo	025.111.340-04	Brasileira	RS				
	1.023	0,28	0	0,00	1.023	0,28	SIM	SIM
014	Rogério Jonas Zybersztajn	625.843.407-04	Brasileira	RJ				
	6.707	1,82	0	0,00	6.707	1,82	SIM	SIM
997	AÇÕES EM TESOURARIA							
	6	0,00	0	0,00	6	0,00		
998	OUTROS							
	185.860	50,41	0	0,00	185.860	50,41		
999	TOTAL							
	368.615	100,00	0	0,00	368.615	100,00		

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL			
003	Eirenor S/A	28/02/2002			
1 - ITEM	2 - NOMEIZAÇÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF	
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	3 - AÇÕES PREFERENCIAIS 9 - % (Unidades)	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.
003001	CRRED HOLDING LTD				Ilhas Virg. Br.
	375.000	100,00	375.000	100,00	02/01/2002
003999	TOTAL				
	375.000	100,00	375.000	100,00	

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	--	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA		3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL	4 - NACIONALIDADE	5 - UF	
003001	CRRED HOLDING LTD		02/01/2002			
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL		3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF	
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS/ (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP.CAP.SOC.
003001001	1 100,00	0	0,00	1 100,00	100,00	00.4.8.12.-978-04
						Brasileira
						SP
003001999	1 100,00	0	0,00	1 100,00	100,00	TOTAL

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA/INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL			
004	EH Capital Management	31/12/1999			
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF	
8 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS 9 - % (Unidades)	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.
004001	ELIE HORN	004.812.978-04	BRASILEIRA		
	68.549.072	100,00	68.549.072	100,00	
004999	TOTAL				
	68.549.072	100,00	68.549.072	100,00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL DOS CONTROLADORES E DOS ACIONISTAS COM 5% OU MAIS DE AÇÕES

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL				
007	Carmignac Gestion	03/02/1989				
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF		
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.
007001	Carmignac Emergents	10.381.798-0001/12	Francesa			
		3.300.000	12,13	3.300.000	12,13	
007002	Carmignac Patrimoine	10.381.800-0001/53	Francesa			
		10.155.150	37,34	10.155.150	37,34	
007003	Carmignac Investissement	10.381.799-0001/67	Francesa			
		13.619.215	50,08	13.619.215	50,08	
007004	Carmignac Portf Market Neutral	10.928.304-0001/77	Francesa			
		120.000	0,45	120.000	0,45	
007999	TOTAL					
		27.194.365	100,00	27.194.365	100,00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	--	--------------------------------

04.01 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1 - Data da Última Alteração: 14/09/2009

2-ITEM	3- ESPÉCIE DAS AÇÕES	4 - NOMINATIVA OU ESCRITURAL	5 - VALOR NOMINAL (Reais)	6 - QTD. DE AÇÕES (Mil)	7 - SUBSCRITO (Reais Mil)	8 - INTEGRALIZADO (Reais Mil)
01	ORDINÁRIAS	ESCRITURAL		368,615	1.399,165	1.399,165
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			368,615	1.399,165	1.399,165

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

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	6 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Mil)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	08/12/2004	177.732	14.166	Juros de Capital Próprio	14.166	0	0,0000000000
02	25/05/2005	311.231	133.499	Incorporação de Empresas	133.499	34.831	3,8327316700
03	26/09/2005	822.731	511.500	Subscrição Pública	511.500	34.100	15,0000000000
04	26/04/2006	819.045	(3.686)	Retificação do Capital Social	(3.686)	0	0,0000000000
05	24/05/2006	862.878	33.833	Incorporação de Empresas	33.833	3.820	8,8557293185
06	20/07/2006	1.581.528	728.650	Subscrição Pública	728.650	24.700	29,5000000000
07	14/03/2007	1.353.305	(228.223)	Cisão Parcial	(228.223)	0	0,0000000000
08	01/06/2007	1.353.669	364	Subscrição Particular em Dinheiro	364	24	15,2000000000
09	29/06/2007	1.356.084	2.415	Emissão de ações plano outorga	2.415	1.154	2,0931708000
10	30/07/2007	1.356.157	72	Plano de Opção de Ação	72	4	15,1600000000
11	12/06/2008	1.356.920	763	Plano de Opção de Ação	763	53	14,4900000000
12	30/06/2008	1.357.034	113	Plano de Opção de Ação	113	7	14,6900000000
13	08/10/2008	1.357.355	321	Plano de Opção de Ação	321	22	14,8200000000
14	07/01/2009	1.357.355	0	Plano de Opção de Ação	0	24	0,0100000000
15	10/02/2009	1.357.355	0	Plano de Opção de Ação	0	3	0,0100000000
16	24/04/2009	1.357.355	0	Plano de Opção de Ação	0	6	0,0100000000
17	04/06/2009	1.398.394	41.039	Incorporação de Empresas	41.039	12.789	3,2100000000
18	05/06/2009	1.398.394	0	Plano de Opção de Ação	0	1	0,0100000000
19	09/07/2009	1.398.394	0	Plano de Opção de Ação	0	1	0,0100000000
20	14/08/2009	1.398.394	0	Plano de Opção de Ação	0	10	0,0100000000
21	14/09/2009	1.399.165	771	Plano de Opção de Ação	771	52	14,9600000000

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	--	--------------------------------

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 (Mil)	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES DEPOIS DA APROVAÇÃO (Mil)
00	07/12/2006			177.232	354.465

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

04.04 - CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO

1 - QUANTIDADE (Mil)	2 - VALOR (Reais Mil)	3 - DATA DA AUTORIZAÇÃO
500.000	0	07/12/2006

04.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL AUTORIZADO

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE	3 - CLASSE	4 - QUANTIDADE DE AÇÕES AUTORIZADAS À EMISSÃO (Mil)
01	ORDINÁRIAS		500.000

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
 IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

05.01 - AÇÕES EM TESOURARIA

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	3 - CLASSE	4 - REUNIÃO	5 - PRAZO PARA AQUISIÇÃO	6 - QUANTIDADE A SER ADQUIRIDA (Mil)	7 - MONTANTE A SER DESEMBOLSADO (Reais Mil)	8 - QUANTIDADE JÁ ADQUIRIDA (Mil)	9 - MONTANTE JÁ DESEMBOLSADO (Reais Mil)
01	ORDINÁRIAS		13/05/2003	13/08/2003	1.462	0	0	11

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

06.01 - PROVENTOS DISTRIBUÍDOS NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - ITEM	2 - TERMO DO EXERCÍCIO SOCIAL	3 - JURO OU PREJUÍZO LÍQUIDO NO PERÍODO (Reais Mil)	4 - PROVENTO	5 - APROVAÇÃO DA DISTRIBUIÇÃO	6 - DATA DA APROVAÇÃO DISTRIBUIÇÃO	7 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	8 - CLASSE DAS AÇÕES	9 - MONTANTE DO PROVENTO APROVADO (Reais Mil)	10 - VALOR DO PROVENTO APROVADO POR AÇÃO	11 - Nº DE PARCELAS DE PG.TOS.
008	31/12/2008	277.707	DIVIDENDO	AGOE	30/04/2009	ORDINÁRIA		65.955	0,1853957560	1
01	31/12/2005	127.801	DIVIDENDO	RCA	18/05/2005	ORDINÁRIA		14.683	0,3813810650	1
02	31/12/2005	127.801	DIVIDENDO	RCA	18/05/2005	PREFERENCIAL		17.317	0,4195191850	1
03	31/12/2006	242.283	DIVIDENDO	AGOE	28/04/2006	ORDINÁRIA		40.000	0,2689816000	1
04	31/12/2006	242.283	JUROS SOBRE O CAPITAL PRÓPRIO	RCA	17/10/2006	ORDINÁRIA		32.000	0,1805538550	1
05	31/12/2006	242.283	DIVIDENDO	RCA	17/04/2007	ORDINÁRIA		30.183	0,0851516960	1
06	31/12/2007	422.149	DIVIDENDO	RCA	05/09/2007	ORDINÁRIA		60.000	0,1687092730	1
07	31/12/2007	422.149	DIVIDENDO	AGOE	29/04/2008	ORDINÁRIA		14.574	0,0409786960	1

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	--	--------------------------------

06.03 - DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE DA AÇÃO	3 - CLASSE DA AÇÃO	4 - % DO CAPITAL SOCIAL	5 - CONVERSÍVEL	6 - CONVERTE EM	7 - DIREITO A VOTO	8 - TAG ALONG %	9 - PRIORIDADE NO REEMBOLSO DE CAPITAL	17 - OBSERVAÇÃO
10 - PRÊMIO	11 - TIPO DE DIVIDENDO	12 - % DIVIDENDO	13 - R\$AÇÃO	14 - CUMULATIVO	15 - PRIORITÁRIO	16 - CALCULADO SOBRE			
01	ORDINÁRIA		100,00	NÃO		PLENO	100,00		
			0,00						

06.04 - MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIA/DIVIDENDO OBRIGATÓRIO

1 - DATA DA ÚLTIMA MODIFICAÇÃO DO ESTATUTO 04/06/2009	2 - DIVIDENDO OBRIGATORIO (% DO LUCRO) 25,00
--	---

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

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	6.000	ANUAL

07.02 - PARTICIPAÇÕES E CONTRIBUIÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1 - DATA FINAL DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2008

2 - DATA FINAL DO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2007

3 - DATA FINAL DO ANTEPENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL: 31/12/2006

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	4.055	3.000	4.603
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	277.708	422.149	242.283
09	PREJUÍZO LÍQUIDO NO EXERCÍCIO	0	0	0

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	--	--------------------------------

08.01 - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES

1- ITEM	01
2 - Nº ORDEM	01
3 - Nº REGISTRO NA CVM	CVM/SRE/DEB-2007/006
4 - DATA DO REGISTRO CVM	27/04/2007
5 - SÉRIE EMITIDA	1
6 - TIPO DE EMISSÃO	SIMPLES
7 - NATUREZA EMISSÃO	PÚBLICA
8 - DATA DA EMISSÃO	01/04/2007
9 - DATA DE VENCIMENTO	01/04/2014
10 - ESPÉCIE DA DEBÊNTURE	SEM PREFERENCIA
11 - CONDIÇÃO DE REMUNERAÇÃO VIGENTE	CDI+0,48%
12 - PRÊMIO/DESÁGIO	
13 - VALOR NOMINAL (Reais)	10.000,00
14 - MONTANTE EMITIDO (Reais Mil)	500.000
15 - Q. TÍTULOS EMITIDOS (UNIDADE)	50.000
16 - TÍTULO CIRCULAÇÃO (UNIDADE)	50.000
17 - TÍTULO TESOURARIA (UNIDADE)	0
18 - TÍTULO RESGATADO (UNIDADE)	0
19 - TÍTULO CONVERTIDO (UNIDADE)	0
20 - TÍTULO A COLOCAR (UNIDADE)	0
21 - DATA DA ÚLTIMA REPACTUAÇÃO	
22 - DATA DO PRÓXIMO EVENTO	01/10/2009

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

08.01 - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES

1 - ITEM	02
2 - Nº ORDEM	2
3 - Nº REGISTRO NA CVM	CVM/SRE/DEB/2008/006
4 - DATA DO REGISTRO CVM	30/01/2008
5 - SÉRIE EMITIDA	2
6 - TIPO DE EMISSÃO	SIMPLES
7 - NATUREZA EMISSÃO	PÚBLICA
8 - DATA DA EMISSÃO	05/01/2008
9 - DATA DE VENCIMENTO	05/01/2018
10 - ESPÉCIE DA DEBÊNTURE	SEM PREFERENCIA
11 - CONDIÇÃO DE REMUNERAÇÃO VIGENTE	CDI+0,65%
12 - PRÊMIO/DESÁGIO	
13 - VALOR NOMINAL (Reais)	10.000,00
14 - MONTANTE EMITIDO (Reais Mil)	249.650
15 - Q. TÍTULOS EMITIDOS (UNIDADE)	24.965
16 - TÍTULO CIRCULAÇÃO (UNIDADE)	24.965
17 - TÍTULO TESOURARIA (UNIDADE)	0
18 - TÍTULO RESGATADO (UNIDADE)	0
19 - TÍTULO CONVERTIDO (UNIDADE)	0
20 - TÍTULO A COLOCAR (UNIDADE)	0
21 - DATA DA ÚLTIMA REPACTUAÇÃO	
22 - DATA DO PRÓXIMO EVENTO	05/01/2010

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

08.01 - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES

1 - ITEM	03
2 - Nº ORDEM	2
3 - Nº REGISTRO NA CVM	CVM/SRE/DEB-2008/005
4 - DATA DO REGISTRO CVM	30/01/2008
5 - SÉRIE EMITIDA	1
6 - TIPO DE EMISSÃO	SIMPLES
7 - NATUREZA EMISSÃO	PÚBLICA
8 - DATA DA EMISSÃO	05/01/2008
9 - DATA DE VENCIMENTO	05/01/2018
10 - ESPÉCIE DA DEBÊNTURE	SEM PREFERENCIA
11 - CONDIÇÃO DE REMUNERAÇÃO VIGENTE	CDI+0,65%
12 - PRÊMIO/DESÁGIO	
13 - VALOR NOMINAL (Reais)	10.000,00
14 - MONTANTE EMITIDO (Reais Mil)	249.650
15 - Q. TÍTULOS EMITIDOS (UNIDADE)	24.965
16 - TÍTULO CIRCULAÇÃO (UNIDADE)	12.311
17 - TÍTULO TESOURARIA (UNIDADE)	0
18 - TÍTULO RESGATADO (UNIDADE)	12.654
19 - TÍTULO CONVERTIDO (UNIDADE)	0
20 - TÍTULO A COLOCAR (UNIDADE)	0
21 - DATA DA ÚLTIMA REPACTUAÇÃO	
22 - DATA DO PRÓXIMO EVENTO	05/01/2010

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	--	--------------------------------

08.01 - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES

1- ITEM		04
2 - Nº ORDEM		3
3 - Nº REGISTRO NA CVM		dispensa ICVM 476/09
4 - DATA DO REGISTRO CVM		17/09/2009
5 - SÉRIE EMITIDA		1
6 - TIPO DE EMISSÃO		SIMPLES
7 - NATUREZA EMISSÃO		PÚBLICA
8 - DATA DA EMISSÃO		01/09/2009
9 - DATA DE VENCIMENTO		01/09/2014
10 - ESPÉCIE DA DEBÊNTURE		SEM PREFERENCIA
11 - CONDIÇÃO DE REMUNERAÇÃO VIGENTE		CDI+0,81%
12 - PRÊMIO/DESÁGIO		
13 - VALOR NOMINAL (Reais)		10.000,00
14 - MONTANTE EMITIDO (Reais Mil)		350.000
15 - Q. TÍTULOS EMITIDOS (UNIDADE)		35.000
16 - TÍTULO CIRCULAÇÃO (UNIDADE)		35.000
17 - TÍTULO TESOURARIA (UNIDADE)		0
18 - TÍTULO RESGATADO (UNIDADE)		0
19 - TÍTULO CONVERTIDO (UNIDADE)		0
20 - TÍTULO A COLOCAR (UNIDADE)		0
21 - DATA DA ÚLTIMA REPACTUAÇÃO		
22 - DATA DO PRÓXIMO EVENTO		01/12/2009

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
IAN - INFORMAÇÕES ANUAIS

Data-Base - 31/12/2008

Legislação Societária

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

10.01 - PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

1 - ITEM	2 - PRINCIPAIS PRODUTOS E/OU SERVIÇOS	3 - % RECEITA LÍQUIDA
01	INCORPORAÇÃO E REVENDA DE IMÓVEIS	98,00

Representação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	73.178.600/0001-18

10.02 - MATÉRIAS PRIMAS E FORNECEDORES

1 - ITEM	2 - MATÉRIA PRIMA	3 - IMPORTAÇÃO	4 - VALOR DA IMPORTAÇÃO (Reais Mil)	5 - DISPONÍVEL MERCADO LOCAL	6 - DISPONÍVEL MERCADO EXTERNO
7 - NOME DO FORNECEDOR	8 - TIPO DE FORNECEDOR				
01	TERRENO	NÃO	0	SIM	NÃO
DIVERSOS		NÃO LIGADO		35,00	

Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMP. E PART.	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	--	--------------------------------

16.01 - AÇÕES JUDICIAIS COM VALOR SUPERIOR A 5% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU DO LUCRO LÍQUIDO

1 - ITEM	2 - DESCRIÇÃO	3 - % PATRIM. LÍQUIDO	4 - % LUCRO LÍQUIDO	5 - PROVISÃO	6 - VL. PROVISIONADO (Reais Mil)	7 - VL. TOTAL AÇÕES (Reais Mil)
8 - OBSERVAÇÃO						
01	TRABALHISTA	0,40	3,79	SIM	5.938	9.754
02	FISCAL/TRIBUTÁRIA	2,51	23,66	SIM	23.464	60.939
03	OUTRAS	0,27	2,54	NÃO	0	6.547
Ações Cíveis						

4. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

- Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Companhia em 30 de junho de 2009 e 30 de junho de 2008 e respectivo relatório de revisão especial dos auditores independentes
- Demonstrações contábeis Consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2008, 31 de dezembro de 2007, Demonstrações contábeis Consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2006 e respectivos pareceres dos auditores independentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

-
- Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Companhia em 30 de junho de 2009 e 30 de junho de 2008 e respectivo relatório de revisão especial dos auditores independentes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Terco
Grant Thornton

Cyrela Brazil Realty S/A
Empreendimentos e Participações

Informações Trimestrais (ITR) acompanhadas do
Relatório de Revisão Especial dos Auditores
Independentes

30 de junho de 2009

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
4 - NIRE 35.300.137.728		

01.02 - SEDE


1 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Professor Manoelito de Ornellas, 303		2 - BAIRRO OU DISTRITO Ch Sto Antonio	
3 - CEP 04719-917	4 - MUNICÍPIO São Paulo		5 - UF SP
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 4502-3516	8 - TELEFONE 4502-3516	9 - TELEFONE 4502-3516
10 - TELEX			
11 - DDD 011	12 - FAX 4502-3140	13 - FAX 4502-3140	14 - FAX 4502-3140
15 - E-MAIL ri@cyrela.com.br			

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Luis Largman			
2 - ENDEREÇO COMPLETO Av. Pres Juscelino Kubitschek, 1455 5ª And		3 - BAIRRO OU DISTRITO Vila Olímpia	
4 - CEP 04543-011	5 - MUNICÍPIO São Paulo		6 - UF SP
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 4502-3153	9 - TELEFONE 4502-3153	10 - TELEFONE 4502-3153
11 - TELEX			
12 - DDD 011	13 - FAX 4502-3225	14 - FAX 4502-3225	15 - FAX 4502-3225
16 - E-MAIL ri@cyrela.com.br			

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2009	31/12/2009	2	01/04/2009	30/06/2009	1	01/01/2009	31/03/2009
9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR Terco Grant Thornton Auditores Independentes Soc. Simples					10 - CÓDIGO CVM 00635-1		
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO José André Viola Ferreira					12 - CPF DO RESP. TÉCNICO 163.086.958-90		


 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 - TRIMESTRE ATUAL 30/06/2009	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2009	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 30/06/2008
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	368.553	355.757	355.708
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	368.553	355.757	355.708
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	6	6	6
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	6	6	6

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 3110 - Emp. Adm. Part. - Const. Civil, Mat. Const. e Decoração
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Incorporação Imobiliária
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total
7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES Sem Ressalva

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INICIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
01	AGO/E	30/04/2009	Dividendo	11/05/2009	ON	0,1853979530



 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01.01 - IDENTIFICAÇÃO


1 - CODIGO CVM 10446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

01.09 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1 - ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Mil)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	12/06/2008	1.356.920	764	Plano Outorga AGO/E 28/04/2006	52	14,4900000000
02	30/06/2008	1.357.033	113	Plano Outorga AGO/E 28/04/2006	7	14,6900000000
03	08/10/2008	1.357.354	321	Plano Outorga AGO/E 29/04/2006	22	14,1696000000
04	07/01/2009	1.357.355	0	Plano Outorga AGO/E 29/04/2008	24	0,0100000000
05	10/02/2009	1.357.355	0	Plano Outorga AGO/E 29/04/2008	2	0,0100000000
06	24/04/2009	1.357.355	0	Plano Outorga AGO/E 29/04/2008	6	0,0100000000
07	04/06/2009	1.357.355	41.039	Incorporação de Empresas	12.788	3,2090000000
08	05/06/2009	1.388.394	0	Plano Outorga AGO/E 29/04/2008	1	0,0100000000

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 13/08/2009	2 - ASSINATURA 
------------------------	---

Terco

 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2009	4 - 31/03/2009
1	Ativo Total	4.589.944	4.348.820
1.01	Ativo Circulante	240.854	302.839
1.01.01	Disponibilidades	145.714	187.705
1.01.01.01	Disponibilidades	2.169	2.188
1.01.01.02	Aplicações financeiras	143.370	185.376
1.01.01.03	Títulos e valores mobiliários	175	141
1.01.02	Créditos	38.345	39.945
1.01.02.01	Clientes	9.424	17.369
1.01.02.02	Créditos Diversos	28.921	22.576
1.01.02.02.01	Contas corr. parceiros empreendimentos	0	217
1.01.02.02.02	Impostos e contribuições a compensar	9.780	8.644
1.01.02.02.03	Despesas com vendas a apropriar	0	0
1.01.02.02.04	Despesas antecipadas	7.257	8.275
1.01.02.02.20	Demais contas a receber	11.884	5.440
1.01.03	Estoques	56.795	75.189
1.01.03.01	Imóveis a comercializar	56.795	75.189
1.01.04	Outros	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	4.329.090	4.045.981
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	647.353	758.136
1.02.01.01	Créditos Diversos	130.426	109.226
1.02.01.01.01	Contas a receber	6.120	5.246
1.02.01.01.02	Aplicações financeiras	0	0
1.02.01.01.03	Contas a receber - desapropriação	0	0
1.02.01.01.04	Impostos a compensar	30.031	31.075
1.02.01.01.05	Imóveis a comercializar	94.275	72.905
1.02.01.01.06	Adiantamentos por aquisição de imóveis	0	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	503.215	636.666
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	503.215	636.666
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.01.03	Outros	13.712	12.244
1.02.01.03.01	Imposto de renda e contrib. soc diferido	11.191	11.976
1.02.01.03.20	Demais contas a receber	2.521	268
1.02.02	Ativo Permanente	3.681.737	3.287.845
1.02.02.01	Investimentos	3.646.243	3.255.167
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	225.230	221.129
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	3.346.465	2.978.336
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	74.548	55.702
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	0	0
1.02.02.02	Imobilizado	13.161	13.942
1.02.02.03	Intangível	22.333	18.736
1.02.02.04	Diferido	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2009	4 - 31/03/2009
2	Passivo Total	4.569.944	4.348.820
2.01	Passivo Circulante	753.014	677.195
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	110.740	104.569
2.01.02	Debêntures	33.028	46.993
2.01.02.01	Juros sobre debêntures	33.028	46.993
2.01.03	Fornecedores	652	0
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	1.269	1.405
2.01.04.01	Impostos, taxas e contribuições corrente	1.269	1.405
2.01.04.02	Impostos e contribuições diferidos	0	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	65.956
2.01.06	Provisões	14.488	12.370
2.01.06.01	Salários, encargos e participações	14.488	12.370
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	470.065	314.601
2.01.07.01	Partes relacionadas	470.065	314.601
2.01.08	Outros	122.772	131.301
2.01.08.01	Contas cor parceiros nos empreendimentos	11.511	16.796
2.01.08.02	Adiantamentos de clientes	81.926	81.599
2.01.08.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	7.270	7.902
2.01.08.20	Demais contas a pagar	22.065	25.004
2.02	Passivo Não Circulante	1.391.614	1.447.608
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	1.391.614	1.447.608
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	375.691	431.036
2.02.01.02	Debêntures	986.639	986.524
2.02.01.03	Provisões	29.071	29.848
2.02.01.03.01	Tributos a pagar e processos trabalhista	818	810
2.02.01.03.02	Imposto de renda e contribuição diferido	28.253	29.038
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0
2.02.01.06	Outros	213	200
2.02.01.06.01	Contas a pagar por aquisição de imóveis	0	0
2.02.01.06.02	Fornecedores	213	-200
2.02.01.06.10	Deságio nos Investimentos	0	0
2.02.01.06.20	Demais contas a pagar	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	2.425.316	2.224.017
2.05.01	Capital Social Realizado	1.398.394	1.357.355
2.05.02	Reservas de Capital	32.135	27.592
2.05.02.01	Ações outorgadas	32.135	27.592
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	740.436	740.436
2.05.04.01	Legal	67.733	67.733
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -30/06/2009	4 -31/03/2009
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	102.746	102.746
2.05.04.05	Retenção de Lucros	569.968	569.968
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuidos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	(11)	(11)
2.05.04.07.01	Ações em tesouraria	(11)	(11)
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	(3.177)	(1.823)
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	(3.177)	(1.823)
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	257.528	100.457
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/06/2009	4 - 01/01/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2008 a 30/06/2008	6 - 01/01/2008 a 30/06/2008
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	(426)	1.701	10.292	12.936
3.01.01	Incorporação e revenda de imóveis	(481)	1.526	10.187	12.805
3.01.02	Loteamento	0	0	0	0
3.01.03	Prestação de serviços e outras	55	175	105	131
3.02	Deduções da Receita Bruta	111	(92)	(717)	(821)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	(315)	1.609	9.575	12.115
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(848)	(1.414)	(6.867)	(9.229)
3.04.01	Dos imóveis vendidos e revendidos	(864)	(1.430)	(6.867)	(9.229)
3.04.02	Dos loteamentos	0	0	0	0
3.04.03	Dos serviços e outras	16	16	0	0
3.05	Resultado Bruto	(1.163)	195	2.708	2.886
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	161.234	263.333	92.069	161.151
3.06.01	Com Vendas	(3.436)	(5.289)	(5.624)	(8.095)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(27.585)	(53.703)	(32.229)	(54.800)
3.06.02.01	Despesas gerais e administrativas	(26.643)	(51.824)	(31.315)	(53.022)
3.06.02.02	Despesas com honorários da administração	(942)	(1.879)	(914)	(1.778)
3.06.03	Financeiras	(20.378)	(56.884)	(7.172)	(17.239)
3.06.03.01	Receitas Financeiras	18.699	29.132	30.459	48.744
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(39.077)	(86.016)	(37.631)	(65.983)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	28.873	(24.745)	(8.402)	(11.835)
3.06.04.01	Outros resultados em investimentos	28.826	(24.866)	(9.483)	(12.887)
3.06.04.20	Demais receitas	47	121	1.081	1.052
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0	0
3.06.05.20	Demais despesas	0	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	183.759	403.874	145.496	253.120

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)


1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/06/2009	4 - 01/01/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2008 a 30/06/2008	6 - 01/01/2008 a 30/06/2008
3.07	Resultado Operacional	160.071	263.528	94.777	164.037
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	160.071	263.528	94.777	164.037
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	0	0	0	0
3.11	IR Diferido	0	0	0	0
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	(3.000)	(6.000)	(750)	(1.500)
3.12.01	Participações	(3.000)	(6.000)	(750)	(1.500)
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	157.071	257.528	94.027	162.537
	NÚMERO AÇÕES. EX-TESORARIA (Mil)	368.547	368.547	355.702	355.702
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,42619	0,69877	0,26434	0,45695
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)				

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CODIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/06/2009	4 - 01/01/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2008 a 30/06/2008	6 - 01/01/2008 a 30/06/2008
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	414.082	377.972	412.124	38.961
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	8.921	(57.320)	227.707	269.114
4.01.01.01	Lucro líquido do período	157.071	257.528	94.027	162.537
4.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	942	1.309	832	1.417
4.01.01.03	Amortização de ágio	1.432	3.095	7.569	6.497
4.01.01.04	Equivalência patrimonial valoriz. cotas	(183.687)	(403.874)	(145.486)	(252.120)
4.01.01.05	Aumento (diminuição) tributos a PG - LP	0	0	0	0
4.01.01.06	Juros, variações monetárias empréstimos	30.163	78.622	29.368	29.484
4.01.01.07	Impostos diferidos	0	0	29.360	(142)
4.01.01.08	Lucros acumulados - efeitos Lei 11.638	0	0	212.047	320.441
4.01.01.09	Provisões estatutárias	3.000	6.000	0	0
4.01.01.10	Participação de minoritários no resultad	0	0	0	0
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	405.161	435.292	184.417	(229.133)
4.01.02.01	Redução (aumento) aplicações financeiras	42.006	97.022	196.395	(148.762)
4.01.02.02	Redução (aumento) cotas a receber	7.071	8.920	(3.978)	(6.480)
4.01.02.03	Redução (aumento) imóveis comercializar	(2.976)	(7.092)	(16.524)	22.348
4.01.02.04	Redução (aumento) conta corrente parceir	(5.088)	(5.816)	4.330	1.266
4.01.02.05	Redução (aumento) partes relacionadas	288.915	150.446	(21.157)	(94.034)
4.01.02.06	Redução (aumento) demais ativos	141.569	253.796	61.237	120.102
4.01.02.07	Aumento (redução) cotas a pg de imóveis	(632)	(568)	21.352	(3.964)
4.01.02.08	Aumento (redução) de tributos a pagar	8	17	(28.450)	(2.718)
4.01.02.09	Aumento (redução) impostos contribuições	(136)	(948)	233	410
4.01.02.10	Aumento (redução) em outros passivos	(65.596)	(60.485)	(29.021)	(127.301)
4.01.02.11	Aumento (redução) participação minorit.	0	0	0	0
4.01.03	Outros	0	0	0	0


Terco

 Assinatura para identificação

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/06/2009	4 - 01/01/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2008 a 30/06/2008	6 - 30/06/2008 a 30/06/2008
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(320.914)	(224.229)	(432.839)	(655.042)
4.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado	(161)	378	(2.981)	(6.987)
4.02.02	Aquisição de investimento	(356.195)	(259.133)	(436.981)	(657.323)
4.02.03	Recursos aplicados no ativo oferecido	(3.597)	(6.513)	343	(691)
4.02.04	Distribuição de Dividendos	0	0	0	0
4.02.05	Aumento de Capital	0	0	6.780	9.559
4.02.06	Aumento (redução) capital incorp. cisão	41.039	41.039	0	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	(93.187)	(154.830)	36.765	627.058
4.03.01	Ingresso novos empréstimos financiamento	34.869	72.778	73.790	143.497
4.03.02	Debêntures	0	0	101	528.837
4.03.03	Pagamento empréstimos e financiamentos	(76.944)	(117.938)	(9.540)	(13.753)
4.03.04	Juros pagos	(51.112)	(169.670)	(27.595)	(31.522)
4.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0	0
4.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(19)	(1.087)	16.050	11.998
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.188	5.444	5.810	15.672
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.169	4.357	21.860	27.670

Terco

 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/04/2009 a 30/06/2009 (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 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.357.355	27.592	0	740.436	100.457	(1.823)	2.224.017
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.357.355	27.592	0	740.436	100.457	(1.823)	2.224.017
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	157.071	0	157.071
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	(1.354)	(1.354)
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	(1.354)	(1.354)
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	41.039	0	0	0	0	0	41.039
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	4.543	0	0	0	0	4.543
5.12.01	Outorga de ações	0	4.543	0	0	0	0	4.543
5.13	Saldo Final	1.398.394	32.135	0	740.436	257.528	(3.177)	2.425.316

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2009 a 30/06/2009 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/ PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.357.355	23.522	0	740.436	0	(364)	2.120.949
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.357.355	23.522	0	740.436	0	(364)	2.120.949
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	257.528	0	257.528
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Aveliação Patrimonial	0	0	0	0	0	(2.813)	(2.813)
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	(2.813)	(2.813)
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	41.039	0	0	0	0	0	41.039
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	8.613	0	0	0	0	8.613
5.12.01	Outorga de Ações	0	8.613	0	0	0	0	8.613
5.13	Saldo Final	1.398.394	32.135	0	740.436	257.528	(3.177)	2.425.316

Terco

 Assinatura para identificação

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

08.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2009	4 - 31/03/2009
1	Ativo Total	7.896.224	7.766.726
1.01	Ativo Circulante	4.179.246	3.914.562
1.01.01	Disponibilidades	404.905	651.805
1.01.01.01	Disponibilidades	71.763	64.667
1.01.01.02	Aplicações financeiras	332.905	586.935
1.01.01.03	Títulos e valores mobiliários	237	203
1.01.02	Créditos	2.114.029	1.624.853
1.01.02.01	Clientes	1.908.685	1.404.815
1.01.02.02	Créditos Diversos	205.344	220.038
1.01.02.02.01	Contas cor. parceiros empreendimentos	44.803	74.262
1.01.02.02.02	Impostos e contribuições a compensar	45.532	34.675
1.01.02.02.03	Despesas com vendas a apropriar	19.769	16.364
1.01.02.02.04	Despesas antecipadas	8.116	8.898
1.01.02.02.20	Demais contas a receber	87.124	85.839
1.01.03	Estoques	1.660.312	1.637.904
1.01.03.01	Imóveis a comercializar	1.660.312	1.637.904
1.01.04	Outros	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	3.716.978	3.852.164
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.272.072	3.436.929
1.02.01.01	Créditos Diversos	2.798.034	2.986.506
1.02.01.01.01	Contas a receber	1.332.702	1.433.862
1.02.01.01.02	Aplicações financeiras	93.456	73.937
1.02.01.01.03	Contas a receber - desapropriação	4.662	4.448
1.02.01.01.04	Impostos a compensar	34.397	35.069
1.02.01.01.05	Imóveis a comercializar	1.332.817	1.439.190
1.02.01.01.06	Adiantamentos por aquisição de imóveis	0	0
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	429.700	404.209
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	429.700	404.209
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	0	0
1.02.01.03	Outros	44.338	46.214
1.02.01.03.01	Imposto de renda e contrib soc. diferido	34.620	35.610
1.02.01.03.20	Demais contas a receber	9.718	10.604
1.02.02	Ativo Permanente	444.906	415.235
1.02.02.01	Investimentos	315.221	297.373
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	225.230	221.129
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	0
1.02.02.01.03	Outros Investimentos	0	0
1.02.02.01.06	Ágios	89.991	76.244
1.02.02.02	Imobilizado	105.835	97.271
1.02.02.03	Intangível	23.850	20.591
1.02.02.04	Diferido	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

08.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2009	4 - 31/03/2009
2	Passivo Total	7.896.224	7.766.726
2.01	Passivo Circulante	2.892.687	3.089.548
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	266.772	173.260
2.01.02	Debêntures	33.028	46.993
2.01.02.01	Juros sobre debêntures	33.028	46.993
2.01.03	Fornecedores	131.375	49.918
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	160.811	146.762
2.01.04.01	Impostos, taxas e contribuições	152.799	142.346
2.01.04.02	Impostos e contribuições diferidos	8.012	4.416
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	65.956
2.01.06	Provisões	33.231	26.831
2.01.06.01	Salários, encargos e participações	33.231	26.831
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	199.669	188.497
2.01.07.01	Partes relacionadas	199.669	188.497
2.01.08	Outros	2.067.801	2.391.331
2.01.08.01	Conta cor. parceiros nos empreendimentos	166.789	224.445
2.01.08.02	Adiantamento de clientes	1.628.054	1.830.601
2.01.08.03	Contas a pagar por aquisição de imóveis	245.363	263.107
2.01.08.20	Demais contas a pagar	27.595	73.178
2.02	Passivo Não Circulante	2.404.179	2.300.790
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	2.404.179	2.300.790
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.029.332	943.031
2.02.01.02	Debêntures	986.639	986.524
2.02.01.03	Provisões	175.223	176.577
2.02.01.03.01	Tributos a pagar e processos trabalhista	29.402	29.266
2.02.01.03.02	Imposto de renda e contr social diferido	145.821	147.311
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	0	0
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0
2.02.01.06	Outros	212.985	194.658
2.02.01.06.01	Contas a pagar por aquisição de imóveis	125.092	110.151
2.02.01.06.02	Fornecedores	47.539	44.744
2.02.01.06.10	Desagios em investimentos	7.994	11.619
2.02.01.06.20	Demais contas a pagar	32.360	28.144
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.04	Part. de Acionistas Não Controladores	174.042	152.371
2.05	Patrimônio Líquido	2.425.316	2.224.017
2.05.01	Capital Social Realizado	1.398.394	1.357.355
2.05.02	Reservas de Capital	32.135	27.592
2.05.02.01	Ações outorgadas	32.135	27.592
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	740.436	740.436
2.05.04.01	Legal	67.733	67.733
2.05.04.02	Estatutária	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

08.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2009	4 - 31/03/2009
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	102.746	102.746
2.05.04.05	Retenção de Lucros	569.968	569.968
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	(11)	(11)
2.05.04.07.01	Ações em tesouraria	(11)	(11)
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	(3.177)	(1.823)
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	(3.177)	(1.823)
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	257.528	100.457
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0


 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMRSE E PARTS	73.178.600/0001-18

09.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/05/2009	4 - 01/01/2009 a 30/05/2009	5 - 01/04/2008 a 30/05/2008	6 - 01/01/2008 a 30/05/2008
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	909.715	1.608.711	830.119	1.402.698
3.01.01	Incorporação e revenda de imóveis	887.540	1.572.557	818.418	1.378.175
3.01.02	Loteamento	13.379	18.604	4.241	8.035
3.01.03	Prestação de serviços e demais	8.796	17.550	7.460	16.488
3.02	Deduções da Receita Bruta	(34.115)	(61.657)	(35.238)	(56.972)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	875.600	1.547.054	794.881	1.345.726
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(575.732)	(995.101)	(484.092)	(815.433)
3.04.01	Dos imóveis vendidos e revendidos	(563.157)	(973.788)	(476.512)	(798.860)
3.04.02	Dos loteamentos	(6.656)	(9.408)	(1.933)	(3.977)
3.04.03	Dos serviços e demais	(5.919)	(11.905)	(5.647)	(12.596)
3.05	Resultado Bruto	299.868	551.953	310.789	530.293
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(96.202)	(197.767)	(161.849)	(287.877)
3.06.01	Com Vendas	(52.750)	(105.174)	(107.614)	(176.758)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(51.154)	(97.098)	(54.869)	(100.439)
3.06.02.01	Despesas gerais e administrativas	(48.572)	(92.248)	(52.746)	(96.425)
3.06.02.02	Despesas com honorários da administração	(2.582)	(4.850)	(2.123)	(4.014)
3.06.03	Financeiras	(5.487)	(6.226)	8.204	8.226
3.06.03.01	Receitas Financeiras	47.545	102.732	55.234	92.280
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(53.032)	(108.958)	(47.030)	(84.054)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	6.105	3.922	(7.570)	(18.906)
3.06.04.01	Outros resultados em investimentos	3.969	1.737	(8.688)	(20.478)
3.06.04.20	Demais receitas	2.136	2.185	1.118	1.572
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	0	0
3.06.05.20	Demais despesas	0	0	0	0
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	7.084	6.809	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

09.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)


1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/06/2009	4 - 01/07/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2009 a 30/06/2009	6 - 01/07/2008 a 30/06/2009
3.07	Resultado Operacional	203.666	354.186	148.940	242.416
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	203.666	354.186	148.940	242.416
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(18.704)	(33.645)	(16.602)	(32.515)
3.11	IR Diferido	(3.286)	(17.071)	(19.494)	(17.573)
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	(3.000)	(6.000)	(750)	(1.500)
3.12.01	Participações	(3.000)	(6.000)	(750)	(1.500)
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	(21.605)	(39.942)	(18.067)	(28.291)
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	157.071	237.528	94.027	162.537
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	368.547	368.547	355.702	355.702
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,42619	0,69877	0,26434	0,45695
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)				

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

10.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/06/2009	4 - 01/01/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2008 a 30/06/2008	6 - 01/01/2008 a 30/06/2008
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	(82.725)	(147.416)	(268.848)	(817.289)
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	226.710	415.298	328.361	478.456
4.01.01.01	Lucro líquido do período	157.071	257.528	94.027	162.537
4.01.01.02	Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.342	2.537	1.439	2.109
4.01.01.03	Amortização de ágio	2.905	4.569	18.553	19.589
4.01.01.04	Equivalência patrimonial valoriz. cotas	7.084	6.809	0	0
4.01.01.05	Aumento (diminuição) tributos a PG - LP	0	0	0	0
4.01.01.06	Juros, variações monetárias empréstimos	40.560	100.890	772	1.284
4.01.01.07	Impostos diferidos	3.096	17.201	5.219	(20.172)
4.01.01.08	Lucros acumulados - efeitos Lei 11.638	0	0	212.047	320.441
4.01.01.09	Provisões estatutárias	3.000	6.000	0	0
4.01.01.10	Participação de minoritários no resultad	11.651	19.764	(3.656)	(7.312)
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(308.435)	(562.714)	(997.228)	(1.265.725)
4.01.02.01	Redução (aumento) aplicações financeiras	234.511	345.667	105.690	(295.980)
4.01.02.02	Redução (aumento) contas a receber	(402.710)	(580.365)	(118.944)	(507.636)
4.01.02.03	Redução (aumento) imóveis comercializar	83.965	(67.268)	(665.841)	(971.851)
4.01.02.04	Redução (aumento) conta corrente parceir	(28.197)	(35.019)	123.518	125.294
4.01.02.05	Redução (aumento) partes relacionadas	(14.319)	(10.510)	(25.283)	34.753
4.01.02.06	Redução (aumento) demais ativos	(13.455)	3.715	125.246	102.610
4.01.02.07	Aumento (redução) contas a pg de imóveis	(2.803)	(52.428)	457.005	388.980
4.01.02.08	Aumento (redução) de tributos a pagar	196	374	4.408	2.058
4.01.02.09	Aumento (redução) impostos contribuições	10.453	17.707	(1.177)	30.250
4.01.02.10	Aumento (redução) em outros passivos	(187.036)	(26.881)	(394.354)	60.765
4.01.02.11	Aumento (redução) participação minorit.	10.020	(157.716)	(208.097)	(275.148)
4.01.03	Outros	0	0	0	0

Terco

 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

10.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2009 a 30/06/2009	4 - 01/01/2009 a 30/06/2009	5 - 01/04/2008 a 30/06/2008	6 - 01/01/2008 a 30/06/2008
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(3.569)	(10.609)	89.768	19.137
4.02.01	Aquisição de bens do ativo imobilizado	(13.165)	(22.673)	(4.155)	(59.365)
4.02.02	Aquisição de investimento	(31.463)	(25.614)	86.394	69.303
4.02.03	Recursos aplicados no ativo diferido	0	639	780	(960)
4.02.04	Distribuição de Dividendos	0	0	0	0
4.02.05	Aumento de Capital	0	0	6.780	9.559
4.02.06	Aumento (redução) capital incorp. cisão	41.039	41.039	0	0
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	93.410	138.403	188.784	788.101
4.03.01	Ingresso novos empréstimos financiamento	278.623	498.356	236.945	344.928
4.03.02	Depêntures	0	0	101	528.837
4.03.03	Pagamento empréstimos e financiamentos	(124.573)	(230.294)	(18.938)	(52.353)
4.03.04	Juros pagos	(60.640)	(129.659)	(29.363)	(33.299)
4.04	Varição Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0	0
4.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	7.096	(19.622)	8.705	(10.031)
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	64.667	64.667	67.520	154.776
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	71.763	136.430	77.225	144.745



01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

11.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/04/2009 a 30/06/2009 (Reais Mil)

1 - CODIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTA - PATRIMÔNIO LÍQUIDO
	Saldo Inicial	1.337.355	27.552		0	740.436	100.457	(1.823)	2.224.017
5.01	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.02	Saldo Ajustado	1.337.355	27.552		0	740.436	100.457	(1.823)	2.224.017
5.03	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	0	157.071	0	157.071
5.04	Destinações	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	(1.354)	(1.354)
5.07	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	(1.354)	(1.354)
5.07.02	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Aumento/Redução do Capital Social	41.039	0	0	0	0	0	0	41.039
5.08	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outros	0	4.543	0	0	0	0	0	4.543
5.12	Outra de Apêns	0	4.543	0	0	0	0	0	4.543
5.12.01	Saldo Final	1.398.394	32.135		0	740.436	257.528	(3.177)	2.425.316

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

11.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2009 a 30/06/2009 (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 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.357.355	23.522	0	740.436	0	(364)	2.120.949
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.357.355	23.522	0	740.436	0	(364)	2.120.949
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	257.528	0	257.528
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	(2.813)	(2.813)
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	(2.813)	(2.813)
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	41.039	0	0	0	0	0	41.039
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	8.613	0	0	0	0	8.613
5.12.01	Outorga de Ações	0	8.613	0	0	0	0	8.613
5.13	Saldo Final	1.398.394	32.135	0	740.436	257.528	(3.177)	2.495.316

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

1. Contexto operacional

A Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações ("Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA – Novo Mercado – sob a sigla CYRE3.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, principalmente em conjunto com outros parceiros, através da participação em sociedades controladas ou consórcios.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada caso.

2. Apresentação das informações trimestrais e principais práticas contábeis adotadas

2.1 – Práticas adotadas na elaboração destas demonstrações

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

A Companhia adotou pela primeira vez, na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2008 e 2007, as alterações na legislação societária introduzidas pela Lei nº 11.638, aprovada em 28 de dezembro de 2007, com as respectivas modificações introduzidas pela Medida Provisória nº 449 de 3 dezembro de 2008.

A Lei nº 11.638/07 e a Medida Provisória nº 449/08, alterada e aprovada pela lei 11.941/09 modificam a Lei nº 6.404/76 em aspectos relativos à elaboração e divulgação das demonstrações contábeis. Essas leis tiveram, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aqueles constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis sejam expedidos pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM em consonância com as normas internacionais de contabilidade.


Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A Administração da Companhia optou por adotar a data 1º de janeiro de 2007 para início da transição das alterações promovidas pela Lei nº 11.638/07 e medida provisória nº 449/08, refletindo os ajustes retrospectivamente a 31 de dezembro de 2008 e 2007. As modificações introduzidas pela referida legislação caracterizam-se como mudança de prática contábil, portanto, as informações trimestrais referentes ao período findo em 30 de junho de 2008 foram ajustadas para se adequarem às novas práticas contábeis, possibilitando a comparabilidade entre os períodos de 30 de junho de 2008 e 2009.

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

i) Impactos de apresentação:

- a) Substituição da demonstração das origens e aplicações de recursos pela demonstração dos fluxos de caixa.
- b) Criação de novo subgrupo de contas, "Intangível". Nessa conta estão registrados os direitos de uso de softwares, desenvolvimento de projetos e marcas e patentes.
- c) Eliminação da apresentação da rubrica "Resultado não operacional" na demonstração do resultado, conforme regulamentado pela Medida Provisória nº 449/08.
- d) Registro de distribuição pública de títulos e valores mobiliários pelo valor líquido recebido. Assim, os gastos referentes à emissão de debêntures foram reclassificados para a rubrica "Debêntures" conforme divulgado na nota explicativa n.º 13.

ii) Impactos de ajustes:

- e) Registro e divulgação do plano de opções de ações ("stock option"), cujas informações estão divulgadas na nota explicativa nº 24 (c).
- f) Requerimentos de que as aplicações em instrumentos financeiros sejam registradas: (i) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; (ii) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior, quando se tratar de aplicações que serão mantidas até a data de vencimento; e (iii) pelo custo amortizado os empréstimos e financiamentos e contas a receber; conforme regulamentado pelo CPC 14 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação. Essa alteração não gerou efeitos a serem registrados nas demonstrações contábeis de 30 de junho de 2008.
- g) As variações cambiais dos investimentos em controladas (aquelas que não possuem a característica de filial, sucursal ou extensão das atividades da controladora) e coligadas em outra moeda funcional que não o real (R\$) não pode afetar o resultado do período, sendo registradas diretamente em conta transitória do patrimônio líquido, sob o título de Ajuste Acumulado de Conversão ou equivalente, que será reconhecida no resultado apenas quando da baixa do investimento.
- h) Obrigatoriedade de análise periódica quanto à capacidade de recuperação dos valores registrados no ativo imobilizado, intangível e diferido (teste de "impairment"), conforme regulamentado pelo CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável dos Ativos (requerida somente para as demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008). Na aplicação deste procedimento foram reduzidos os valores de alguns investimentos.

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- i) **Item de ajuste da Lei 11.638/07 / CPC O 01:** Em 17 de dezembro de 2008 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitiu a orientação CPC-O-01, aprovado pela deliberação CVM N°561, com a finalidade de esclarecer assuntos que geravam dúvidas quanto as práticas contábeis adotadas pelas companhias de incorporação imobiliária. As principais orientações são:
- 1) **Permutas físicas registradas pelo valor justo:** As permutas físicas na compra do terreno com unidades a serem construídas que eram registradas pelo custo orçado passaram a ser registradas pelo valor justo, avaliado pelo valor de venda das unidades permutadas, contabilizados em contrapartida de adiantamentos de clientes e reconhecendo a receita da venda de imóveis de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na nota 3(c).
 - 2) **Despesas com vendas a apropriar (comissões de vendas):** devem ser ativadas e reconhecidas ao resultado do exercício pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito na nota 3(c). Este critério já era adotado pela Companhia anteriormente.
 - 3) **Despesas com propaganda, marketing e promoções:** devem ser reconhecidas ao resultado do exercício como despesas de venda quando efetivamente ocorridas. Este critério já era adotado pela Companhia.
 - 4) **Despesas com estande de vendas e apartamento-modelo:** os gastos incorridos diretamente relacionados com a construção do "stand" de vendas, bem como aqueles para aquisição de mobílias e da decoração desses bens, que anteriormente eram ativados na rubrica "Despesas com vendas a apropriar" e apropriados ao resultado nos mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária, passaram a ser registrados na rubrica "Imobilizado" e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil.
 - 5) **Capitalização de encargos financeiros:** os juros incorridos com empréstimos e financiamentos atrelados ao desenvolvimento dos empreendimentos formam o custo da unidade e, portanto, devem ser capitalizados para as unidades em desenvolvimento e não vendidas e, reconhecidos como custo dos imóveis vendidos proporcionalmente a fração ideal vendida.
 - 6) **Provisão para garantias:** A provisão para garantias é calculada sobre os custos elegíveis de construção proporcionais as unidades vendidas e amortizadas ao resultado conforme incorridos.
 - 7) **Ajuste a valor presente:** reconhecimento do ajuste a valor presente dos créditos a receber de clientes não performados (antes da entrega das chaves) e contas a pagar por aquisição de imóveis. A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média de obtenção de empréstimos e financiamentos obtidos pela

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-11

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Companhia, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos de risco e prazo semelhantes.

Em decorrência das mudanças de práticas contábeis, como consequência da adoção das novas deliberações da CVM já aprovadas e divulgadas, as demonstrações contábeis do período findo em 30 de junho de 2008 foram ajustadas objetivando refletir esses efeitos e dar comparabilidade a 30 de junho de 2009.

A seguir demonstramos os efeitos das mudanças de práticas contábeis sobre o resultado individual e consolidado da Companhia, em 30 de junho de 2008:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Lucro líquido do exercício original em		
30 de junho de 2008	205.051	205.051
Permutas	-	48.993
Ajuste a valor presente	-	(30.852)
Depreciação de estoque de vendas	(2.237)	(28.393)
Garantias de construção	-	(683)
Planos de opções de ações	(8.682)	(8.682)
Impairment do ágio	(7.681)	(7.681)
Impostos diferidos	-	(9.090)
Variação cambial investimentos no exterior	364	689
Equivalência patrimonial	(24.278)	-
Participação de acionistas minoritários	-	(6.815)
Lucro líquido do exercício ajustado em		
30 de junho de 2008	162.537	162.537

2.2 Novos pronunciamentos contábeis aprovados em 2009:

Os seguintes pronunciamentos contábeis foram emitidos durante 2009 e tem a sua adoção obrigatória para os exercícios iniciados a partir de 2010:

a) CPC 16 - Estoques (IAS 2) - Em 05 de junho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação N° 575 que aprova o CPC 16 e proporciona orientação sobre a determinação do valor de custo dos estoques e sobre o seu subsequente reconhecimento em resultado, incluindo qualquer redução ao valor realizável líquido.

b) CPC 17 - Contratos de Construção (IAS 11) - Em 05 de junho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação N° 576 que aprova o CPC 17 que prescreve o tratamento contábil de receitas e custos associados aos contratos de construção. Este pronunciamento não afeta as atividades da companhia.

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

c) CPC 20 - Custos de Empréstimos (IAS 23) - Em 05 de junho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação Nº 577 que aprova o CPC 20 que trata da inclusão no ativo dos custos de empréstimos que são atribuíveis a aquisição, construção ou produção de um ativo.

d) CPC 21 - Demonstração Intermediária (IAS 34) - Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação Nº 581 que aprova o CPC 21 que estabelece o conteúdo mínimo de uma demonstração contábil intermediária e os princípios para reconhecimento e mensuração para demonstrações completas ou condensadas de período intermediário. Demonstrações intermediárias tempestivas e confiáveis aumentam a habilidade dos investidores, dos credores e de outros usuários a entender a capacidade de a entidade gerar lucros e fluxos de caixa e sua condição financeira e de liquidez.

e) CPC 22 - Informações por Segmento (IFRS 8) - Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação Nº 582 que especifica formas de divulgação de informações sobre seus segmentos operacionais nas informações financeiras anuais que permitam aos usuários das demonstrações contábeis avaliarem a natureza e os efeitos financeiros das atividades de negócio nos quais está envolvida e os ambientes econômicos em que opera.

f) CPC 27 - Ativo Imobilizado (IAS 16) - Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação Nº 583 que estabelece o tratamento contábil para ativos imobilizados, de forma que os usuários das demonstrações contábeis possam discernir a informação sobre o investimento da entidade em seus ativos imobilizados, bem como suas mutações. Os principais pontos a serem considerados na contabilização do ativo imobilizado são o reconhecimento dos ativos, a determinação dos seus valores contábeis e os valores de depreciação e perdas por desvalorização a serem reconhecidas em relação aos mesmos.

g) CPC 28 - Propriedade para Investimento (IAS 40) - Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação Nº 584 que estabelece o tratamento contábil de propriedades para investimento e respectivos requisitos de divulgação.

h) CPC 15 - Combinação de negócios (IFRS 3) - Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação Nº 580 que tem como objetivo aumentar a relevância, a confiabilidade e a comparabilidade das informações que a entidade fornece em suas demonstrações contábeis acerca de combinação de negócios e sobre seus efeitos.

3. Sumário das principais práticas contábeis

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


Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(a) Disponibilidades

De acordo com o CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa, a Companhia e suas controladas classificaram como Equivalentes de Caixa, os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações em fundos de investimento são demonstradas ao valor da quota na data do balanço, acrescido dos rendimentos auferidos, deduzidos, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

(b) Aplicações Financeiras

As aplicações financeiras a serem mantidas até o seu vencimento estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. Aquelas destinadas à negociação estão demonstradas ao custo e ajustadas por provisão que se faça necessária para que não seja demonstrada em montante superior ao de mercado.

(c) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

- (i) Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- (ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC N° 963 do Conselho Federal de Contabilidade e pronunciamento de orientação CPC O - 01 quais sejam:
 - O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação, construção, encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
 - É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais (comissões), sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.
 - Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes.
 - Os juros e variação monetária, incidentes sobre o contas a receber a partir da entrega das chaves, são apropriados ao resultado na receita de incorporação, venda de imóveis e receita financeira quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios.
 - Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário e de financiamentos diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo das unidades sendo apropriados ao resultado (custo) por ocasião da venda. Os demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção.

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(iii) Outras praticas relacionadas a atividade imobiliária:

Permutas: para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir, o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e foi registrado como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e quando for possível mensurar o valor do empreendimento. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo.

Provisão para garantia: constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos coberto no período de garantia. A provisão é constituída em contra partida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

(d) **Contas a receber**

O contas a receber de unidades não concluídas é apurado segundo os critérios mencionados no tópico anterior.

Os juros pré-fixados do contas a receber de unidades concluídas são apropriados ao resultado observando o regime de competência ("pro-rata die"), independentemente de seu recebimento e registrados na rubrica receitas financeiras.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e assim não constitui provisão para devedores duvidosos.

Conforme CPC-O-01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o período de construção, são lançados em contrapartida de receitas de incorporação imobiliária.

(e) **Imóveis a comercializar**

1) Formação do custo:

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo de formação compreende custo de terreno e gastos necessários à sua legalização, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

custo financeiro do financiamento aplicado (incorridos durante o período de desenvolvimento do empreendimento até a finalização da obra).

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e os tributos.

2) Permuta:

A Companhia adquire parte dos terrenos através de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a: (a) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção, ou (b) percentual da parcela de contas a receber provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

3) Capitalização de encargos financeiros:

Os juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar na ocorrência de: a) que os custos com a aquisição dos terrenos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos; b) que os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e c) que as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso, sendo apropriadas ao resultado como parte do custo observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas.

4) Segregação de curto e longo prazo:

A classificação entre o curto e o longo prazo é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente através das estimativas de lançamentos.

(f) Despesas comerciais a apropriar

Refere-se a gastos de corretagem sobre vendas de imóveis, sendo apropriadas ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 3 (c)).

O encargo relacionado com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência, tendo como referência a sua veiculação.

(g) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Nas empresas tributadas pelo lucro real, 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



Terco

Grant Thornton

Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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.

Ainda, como facultado pela lei nº 10.931/2004, que instituiu o regime especial de tributação (RET), certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, o qual é feito de forma irrevogável e irrevogável quando do seu registro. Para esses empreendimentos, o encargo do imposto de renda e da contribuição social é calculado à razão de 3,35% sobre as receitas brutas (7% considerando, também, o encargo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e ao Programa de Integração Social – PIS).

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 21 (a).

Os efeitos tributários decorrentes da adoção inicial da Lei 11.638/07 e da MP nº. 449/08 foram registrados conforme as normas existentes, notadamente na contabilização do Imposto de Renda e da Contribuição Social Sobre o Lucro, quando aplicáveis.

A Companhia e suas controladas deverão optar pelo RTT, conforme MP nº. 449/08 e se manifestará na Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica de 2009.

(h) Investimentos

(i) Em controlada integral ou sob controle compartilhado - Valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores, exceção feita para as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e medida provisória 449/08, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio (líquido de amortização acumulada) ou deságio na aquisição. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas for igual ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, feito pagamentos em nome dessas sociedades ou feito adiantamentos para futuro aumento de capital.

O custo de aquisição de uma sociedade controlada é mensurado pelo valor dos ativos cedidos ou passivos assumidos na data da aquisição, acrescido dos custos diretamente atribuíveis à

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

aquisição. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da controlada adquirida é registrado como ágio.

Quando necessário, as práticas contábeis das controladas são alteradas para garantir consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

(ii) **Em coligadas não controladas**

As participações em sociedades coligadas são analisadas pelo método de equivalência patrimonial, conforme descrito no item anterior (i).

Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Agra"): em função da emissão de novas ações para aumento de capital na Agra, em 22 de Dezembro de 2008, a Companhia adquiriu naquela data novas ações e sua participação passou a 23,1%. Em virtude disso, o investimento nessa sociedade, deixou de ser tratado a custo e passou a ser avaliado pelo método de equivalência patrimonial. A Companhia não incluiu a sociedade Agra nas suas demonstrações contábeis consolidadas devido não possuir controle nesta sociedade.

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP"): a Companhia possui participação inferior a 5% nesta sociedade, porém, possui influência relevante nas suas decisões políticas, financeiras e operacionais, portanto avalia o investimento pelo método de equivalência patrimonial.

(iii) **Ágio e deságio**

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência patrimonial, calculada a partir do percentual de aquisição ou subscrição sobre o valor do patrimônio líquido da outra sociedade. O registro do ágio em conta patrimonial é feito considerando o fundamento econômico de expectativa de rentabilidade futura do empreendimento, o qual ocorre durante o período da vida útil esperada do mesmo. A vida útil estimada do investimento é baseada na capacidade de geração de resultados dos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes.

O ágio é reconhecido como perda no resultado do exercício a medida que a rentabilidade futura é realizada, cujas análises são feitas a cada elaboração das demonstrações financeiras ("Impairment Test"). Quando a rentabilidade futura estiver integralmente realizada, o saldo do ágio ainda registrado em conta patrimonial será registrado integralmente no resultado do exercício seguindo o disposto no CPC-01 – Redução ao Valor Recuperável dos Ativos. Na ocorrência de deságio, este é realizado em conexão com o investimento que lhe deu origem e, no consolidado é apresentado no passivo não circulante, na rubrica "deságios em investimentos".

(iv) **Investimentos avaliados custo**

Os investimentos avaliados ao custo de aquisição são deduzidos de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável.

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(v) Investimentos em sociedades residentes no exterior

Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional da Companhia é o real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações contábeis.

Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.: esta controlada está localizada em Bahamas e é, na essência, uma extensão de nossas atividades financeiras no Brasil, portanto os ativos, os passivos e os resultados são adaptados às práticas contábeis vigentes no Brasil e convertidos para reais pelo seguinte método: (i) Ativos e passivos monetários pela taxa de fechamento; (ii) Ativos e passivos não-monetários e o patrimônio líquido convertidos pela taxa em vigor nas datas das transações; (iii) receitas e despesas convertidos pela taxa média, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Ganhos e perdas resultantes do processo de conversão são registrados no resultado do período.

Rummaala S.A. e Cyrsa S.A.: estas controladas sob controle comum estão localizadas na Argentina e possuem corpo gerencial próprio, bem como independência administrativa, financeira e operacional. Portanto, seus ativos e passivos e resultados são convertidos pelo seguinte método: (i) Ativos e passivos convertidos pela taxa de fechamento; (ii) Patrimônio líquido convertido pela taxa em vigor nas datas das transações; (iii) receitas e despesas convertidos pela taxa média, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na conta de ajustes acumulados de conversão, no patrimônio líquido.

(i) **Ativo tangível**

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com depreciação calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens (Nota 10).

Conforme a orientação do CPC-O-01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo médio de 24 (vinte e quatro) meses, e sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração ("impairment").

(j) **Ativo intangível**

Demonstrado ao custo de aquisição, combinada com as taxas anuais de amortização calculadas pelo método linear, mencionadas na Nota 11.

(k) **Benefícios a funcionários e dirigentes**

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia.

A Companhia possui programa de benefício para:

(i) Participação nos lucros e resultados – PLR: vide detalhe na Nota 24(b).

(ii) Plano de opção para compra de ações - "stock options": vide detalhes na Nota 24 (c).


Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

O valor justo dos serviços recebidos dos empregados nos planos, em troca de opções, é determinado com referência no valor justo das ações, estabelecido na data da outorga de cada plano. O valor justo dos serviços recebidos dos empregados e administradores em troca das opções é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção (período de carência até a data em que há a possibilidade de início do exercício).

(l) Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes por permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias estão demonstradas ao seu valor justo, como adiantamento de clientes, e reconhecidas ao resultado na rubrica de receita com venda de unidades imobiliárias pelos mesmos critérios do item 3(c).

(m) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os recursos financeiros tomados, sejam eles empréstimos, financiamentos ou debêntures, são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

(n) Passivos contingentes e obrigações legais

Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança ou quando as perdas são consideradas possíveis, estão divulgados na Nota 23. Os demais passivos contingentes, cujas perdas são consideradas remotas, não são provisionados e nem divulgados.

As obrigações legais são registradas quando incorridas.

(o) Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, os rendimentos e encargos financeiros incorridos.

(p) Ajuste a valor presente

Determinados ativos e passivos, relativos a itens monetários e de longo prazo, ou relevante de curto prazo, foram ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.

Os ativos e passivos são ajustados no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e, as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subseqüentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras, no resultado, exceto pelas receitas da atividade imobiliária cujo tratamento está mencionado na nota 3 (d), por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- (q) **Derivativos de "swap" de taxas registrados a valor justo por meio do resultado**
Uma das controladas da Companhia mantém instrumento derivativo com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de moedas, índices e juros decorrente de financiamento indexado à moeda externa, os quais são reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício.
- (r) **Uso de estimativas**
Na elaboração das demonstrações contábeis, é necessário utilizar estimativas que afetam os montantes demonstrados de ativos, passivos, e outras transações durante os períodos reportados e requerem a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis. As demonstrações contábeis incluem estimativas utilizadas na determinação de itens, incluindo, entre outros, os custos orçados para os empreendimentos, as provisões para devedores duvidosos, garantia, àquelas necessárias para a não-recuperação econômica de ativos, a provisão para créditos não reconhecidos relacionada ao imposto de renda diferido e o reconhecimento de contingências passivas, cujos resultados reais podem variar das estimativas.
- (s) **Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment")**
A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.
- (t) **Lucro líquido por ação**
O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações em circulação nas datas dos balanços.
- (u) **Demonstrações contábeis consolidadas**
As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), como mencionadas na Nota 9. Nas demonstrações contábeis consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários.

As sociedades coligadas não são consolidadas.

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

4. Disponibilidades

	Controladora		Consolidado		Equivalente em Milhares de dólares estadunidenses	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	Consolidado	
					06/2009	03/2009
Disponibilidades						
Caixas e Bancos						
Moeda Nacional	2.169	2.188	69.872	58.096		
Moeda Estrangeira	-	-	1.668	4.543	855	1.962
Fundos de investimentos - renda variável						
Moeda Estrangeira	-	-	223	264	114	114
Títulos de dívida pública (ii)						
Moeda Estrangeira(custo)	-	-	-	1.764	-	762
	<u>2.169</u>	<u>2.188</u>	<u>71.763</u>	<u>64.667</u>	<u>969</u>	<u>2.838</u>
Aplicações Financeiras						
Fundos de investimento - multimercado						
Moeda Nacional	4.205	45.862	10.261	65.506		
Certificados de depósito bancário						
Moeda Nacional (i)	<u>139.165</u>	<u>139.514</u>	<u>416.100</u>	<u>595.366</u>		
	<u>143.370</u>	<u>185.376</u>	<u>426.361</u>	<u>660.872</u>		
(-) Longo prazo	-	-	93.456	73.937		
Curto Prazo	<u>143.370</u>	<u>185.376</u>	<u>332.905</u>	<u>586.935</u>		

(i) Taxas médias mensais equivalentes a 102% do CDI.

(ii) Valorização pelo índice Nikkei.

5. Títulos e valores mobiliários

Corresponde a participação da Companhia em 0,10% na sociedade Portobello S.A. e, no consolidado, acrescenta-se a participação de 0,26%, no Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário; os valores estão apresentados ao custo de aquisição, ajustados por provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização, quando aplicável.

 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Empreendimentos concluídos	15.514	22.557	885.555	831.092
Empreendimentos em construção				
Receita Apropriada	-	-	4.505.740	3.893.776
Parcelas Recebidas	-	-	(2.154.419)	(1.888.456)
	-	-	2.351.321	2.005.320
Contas a receber de vendas apropriado	15.514	22.557	3.236.876	2.836.412
Serviços de administração				
	30	58	4.511	2.265
	30	58	4.511	2.265
Total do contas a receber	15.544	22.615	3.241.387	2.838.677
(-) Longo prazo	6.120	5.246	1.332.702	1.433.862
Curto prazo	9.424	17.369	1.908.685	1.404.815

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves.

Conforme mencionado na Nota 3(c), a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, não está integralmente refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.


 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Como informação complementar, o saldo de contas a receber em 30 de junho de 2009 e 31 de março de 2009, referente à atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Circulante	9.394	17.311	1.904.174	1.402.550
Longo Prazo	6.120	5.246	1.332.702	1.433.862
	<u>15.514</u>	<u>22.557</u>	<u>3.236.876</u>	<u>2.836.412</u>
Receita de vendas a apropriar	-	-	4.331.559	4.920.585
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(104.737)	(71.550)
	<u>15.514</u>	<u>22.557</u>	<u>7.463.698</u>	<u>7.685.447</u>
Circulante	10.040	20.300	2.483.238	1.873.788
Longo Prazo	5.474	2.257	4.980.460	5.811.659
	<u>15.514</u>	<u>22.557</u>	<u>7.463.698</u>	<u>7.685.447</u>

Cronograma da carteira de recebíveis

A carteira em longo prazo é totalizada por recebíveis com vencimento após doze meses do período apresentado.

Ano	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
2009	8.812	20.928	1.577.617	1.631.628
2010	1.971	325	1.674.930	1.451.752
2011	1.464	317	778.816	944.016
2012	992	353	491.943	512.547
2013	761	317	396.988	474.913
2014	602	317	358.169	423.454
2015	339	-	331.624	387.225
2016	284	-	303.358	349.547
até 2028	289	-	1.550.253	1.510.365
Total	<u>15.514</u>	<u>22.557</u>	<u>7.463.698</u>	<u>7.685.447</u>


 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

7. Contas a receber por desapropriação

Representado por valor a receber da Fazenda do Estado de São Paulo, referente à desapropriação de imóvel comercial, recebível em parcelas anuais com vencimento final previsto para o ano de 2.012. A correção sobre as parcelas é efetuada com base no índice para atualização de débitos, divulgado pelo Tribunal de Justiça. O saldo total a receber em 30 de junho de 2009 é R\$ 9.123 (03/2009: R\$ 8,920), estando R\$ 4.461 registrado na rubrica "Demais contas a receber" do ativo circulante em 30 de junho de 2009 (03/2009: R\$ 4.460).

8. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, além de adiantamentos a fornecedores de imóveis, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Imóveis em construção	32.898	32.289	918.412	870.692
Imóveis concluídos	1.753	1.806	36.600	33.839
Terrenos para futura incorporação	110.237	107.811	2.027.747	2.159.759
	144.888	141.906	2.982.759	3.064.290
Adiantamento a fornecedores	6.182	6.188	10.370	12.804
	151.070	148.094	2.993.129	3.077.094
Curto prazo	56.795	75.189	1.660.312	1.637.904
Longo prazo	94.275	72.905	1.332.817	1.439.190
	151.070	148.094	2.993.129	3.077.094

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

9. Investimentos

a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Participação - %				Lucro líquido (prejuízo) do exercício		
	Total	Direta		Patrimônio líquido			
	06/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Sociedades controladas direta e indiretamente							
Abc Ii De Investimentos Imobiliarios Ltda	63,92	34,00	34,00	9.904	10.752	136	83
Abc Realty De Investimentos Imobiliarios	95,00	95,00	95,00	8.478	8.342	1.692	556
Adiel Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75,00	0,01	0,01	12.629	9.977	(1.083)	(4)
Agra Cyrela Spe Ltda	58,01	25,00	25,00	5.946	12.288	(33)	(14)
Aldeia Da Colina Empreend Imobil Spe Ltd	60,00	60,00	60,00	30.909	20.115	6.435	3.187
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	334	99	(107)	(17)
Atlantida Empreendimentos Imobiliarios S	80,00	60,00	60,00	(1.581)	(2.840)	2.625	1.591
B R - Servicos E Invest. Ltd - Bahamas	100,00	100,00	100,00	1.891	6.571	(107)	(129)
Barao De Miracema Empreendimentos Imobil	70,00	70,00	70,00	1.807	1.917	177	287
Belgica Empreendimentos Imobiliarios Ltd	100,00	99,99	99,99	2.453	4.359	(47)	(3)
Boa Vista Empreendimentos Imobiliarios S	60,00	60,00	60,00	6.645	6.574	(11)	(1)
Brazil Realty - Cia Securitizadora De Cr	98,00	98,00	98,00	(84)	(4)	(31)	(14)
Brc Administracao E Participacao Ltda	99,99	99,99	99,99	1.874	1.896	160	183
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliarios L	99,99	99,99	99,99	1	2	-	-
Calafate Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	2.012	8.872	2.869	1.498
Cananea Empreendimentos Imobiliarios Lt	67,50	30,00	30,00	(1)	-	(2)	-
Carinde De Investimento Imobiliario Ltda	96,84	53,35	53,35	14.155	16.484	(258)	(279)
Caroa Quebrada Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	(6)	(6)	(1)	-
Capital Realty De Investimentos Imobilia	99,99	99,99	99,99	6.483	6.475	9	6
Carcavelos Empreendimentos Imobiliarios	99,99	99,99	99,99	6.119	6.119	-	-
Cbr 002 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	85,00	85,00	85,00	5.540	3.471	442	209
Cbr 004 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	99,99	99,99	99,99	410	287	(184)	(167)
Century De Investimentos Imobiliarios Lt	99,99	99,99	99,99	105.905	122.795	2	1.056
Country De Investimentos Imobiliarios Lt	97,23	72,24	72,24	54.565	55.368	3.805	1.608
Cybra De Investimento Imobiliario Ltda	99,99	99,99	99,99	352.052	318.880	99.014	73.774
Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	1	7	(89)	(76)
Cyrela Andrade Mendonca Empreendimentos	80,00	80,00	80,00	69.503	65.955	11.787	9.892
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	1	3	(4)	-
Cyrela Bolivia Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	599	598	-	-
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobilia	90,00	90,00	90,00	4.589	4.201	(71)	21
Cyrela Bracy De Investimentos Imobiliari	96,41	61,24	61,24	47.722	64.558	2.387	2.306
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliario	99,99	99,99	99,99	65.847	62.735	6.188	3.841
Cyrela Braganca Empreendimentos Imobilia	100,00	99,99	99,99	866	858	13	10
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos	99,99	99,99	99,99	27.124	26.524	(165)	(15)
Cyrela Chain Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	5	-	(4)	(4)
Cyrela Chile Empreendimentos Imobiliario	75,00	75,00	75,00	9.770	8.946	3.153	2.328
Cyrela Classic De Investimento Imobiliari	95,63	50,00	50,00	2.145	3.999	(127)	1.727
Cyrela Coimbra Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	3	(4)	6	(1)
Cyrela Comercial Imobiliaria Ltda.	89,00	89,00	89,00	23.676	26.040	1.205	1.771
Cyrela Construtora Ltda	99,99	99,99	99,99	10.310	11.802	(4.950)	(1.843)
Cyrela Costa Rica Empreendimentos Imobil	100,00	99,99	70,00	1.641	1.249	(340)	(106)
Cyrela Cuzco Empreendimentos Imobiliario	100,00	99,99	99,99	64	1	(15)	(4)
Cyrela Dinamarca Empreendimentos Imobili	99,99	99,99	99,99	2.284	2.042	(27)	(2)
Cyrela Dinamica De Investimentos Imobili	96,38	50,00	50,00	24.751	27.915	1.627	1.892
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliari	80,00	80,00	80,00	15.269	9.020	11.192	4.942
Cyrela Empreendimentos Imobil. Coml. Imp	99,98	99,98	99,98	123.482	126.629	7.327	3.216
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	35	1	(20)	(10)
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliar	100,00	99,99	99,99	4	1	(6)	-
Cyrela Greenfield De Investimentos Imobi	95,63	50,00	50,00	2.691	2.722	(98)	(32)
Cyrela Greenwood De Investimentos Imobili	95,69	55,00	55,00	(1.662)	9.303	2.612	(3.671)
Cyrela Holanda Empreendimentos Imobiliari	100,00	0,01	0,01	28.504	19.351	8.823	4.130
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	21.977	25.478	11.443	14.944
Cyrela Imobiliaria Ltda	99,75	99,75	99,75	142.192	164.109	14.309	11.863
Cyrela Inca Empreendimentos Imobiliarios	100,00	99,99	99,99	2	4	(6)	-
Cyrela Indico Empreendimentos Imobiliari	72,00	72,00	72,00	12.595	12.599	(1)	(8)

Terco

 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido			
	06/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Sociedades controladas direta e indiretamente							
Cyrela Jamaica Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	878	682	(21)	(11)
Cyrela Japan Empreendimentos Imobiliario	80,00	80,00	80,00	6.974	5.579	194	(1.201)
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobilia	95,63	50,00	50,00	9.301	10.235	(402)	62
Cyrela Mac Amazonas Empreendimentos Imob	79,96	60,00	60,00	30.322	27.560	14.139	6.363
Cyrela Mac Monterey Empreendimentos Imob	62,95	33,00	33,00	7.508	6.025	3.550	1.609
Cyrela Magik California Empreend Imobili	75,87	55,00	55,00	30.677	52.037	(192)	(572)
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imob	80,00	80,00	80,00	69.786	61.173	9.307	3.324
Cyrela Maia Empreendimentos Imobiliarios	100,00	99,99	99,99	1	3	(4)	-
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliari	90,00	90,00	65,00	8.563	(3.308)	835	(860)
Cyrela Molibu Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	1	1	(4)	(4)
Cyrela Maresias Empreendimentos Imobilia	99,99	99,99	99,99	4.084	3.550	(527)	(111)
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliari	100,00	99,99	99,99	14.772	12.830	3.059	1.676
Cyrela Montijo Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	3	4	(6)	-
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliario	99,99	99,99	99,99	214.076	163.553	26.272	8.109
Cyrela Nazca Empreendimentos Imobiliario	100,00	99,99	99,99	1	3	(4)	-
Cyrela Niss Empreendimentos Imobiliarios	75,00	75,00	75,00	6.488	6.042	642	196
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliari	60,00	60,00	60,00	15.907	13.684	4.438	2.214
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobilia	99,99	99,99	99,99	18.423	17.229	(247)	(112)
Cyrela Palermo Empreendimentos Imobiliari	100,00	99,99	99,99	3.044	2.952	(46)	(1)
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	56.742	50.409	12.496	4.004
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliario	93,89	32,19	32,19	142.619	143.607	3.460	4.447
Cyrela Participacoes E Empreendimentos I	85,98	79,00	79,00	30.679	38.974	580	2.144
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobili	99,99	99,99	99,99	417	406	12	2
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	5.119	4.348	1.944	1.224
Cyrela Porto Velho Empreendimentos Imobi	100,00	99,99	70,00	(77)	(65)	(253)	(59)
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobilia	75,99	75,99	75,99	40.535	39.006	1.299	(191)
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos	99,15	86,02	86,02	64.055	81.358	13.435	12.124
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliarios	97,35	59,90	59,90	289.979	270.944	33.724	20.660
Cyrela Rondonia Empreendimentos Imobilia	99,99	99,99	99,99	1.639	1.638	(3)	(1)
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	43.705	43.783	(169)	(52)
Cyrela Sanset De Investimentos Imobiliari	73,41	38,00	38,00	28.440	31.342	435	597
Cyrela Sao Paulo Empreendimentos Imobili	99,99	99,99	99,99	2	2	(1)	-
Cyrela Sintra Empreendimentos Imobiliari	75,00	75,00	75,00	10.666	9.521	1.409	1.204
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliari	89,50	50,00	50,00	28.496	26.091	(1.321)	(541)
Cyrela Toluca Empreendimentos Imobiliari	100,00	99,99	99,99	3	2	(4)	-
Cyrela Tupiza Empreendimentos Imobiliari	100,00	99,99	99,99	-	4	(4)	-
Cyrela Ubatuba Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	-	-	(4)	(4)
Cyrela Valencia Empreendimentos Imobilia	100,00	99,99	99,99	2	4	(6)	-
Cyrela Venezuela Empreendimentos Imobili	99,99	99,99	99,99	1	1	(4)	(4)
Cyrela Vermont De Investimentos Imobilia	97,89	50,00	50,00	8.988	9.014	(87)	(44)
Cyrela Vila Do Conde Empreendimentos Imo	99,99	99,99	99,99	3	3	(1)	-
Cyrela Vila Real Empreendimentos Imobili	99,99	99,99	99,99	158	159	(5)	(4)
Cyrela Volpago Participações Societárias	91,00	0,02	0,02	134.941	108.387	107.400	76.735
Cyrela White River De Investimento Imobi	98,43	50,00	50,00	50.675	76.146	2.610	7.456
Cyset Empreendimentos Imobiliarios Ltda	69,91	37,00	37,00	1.212	1.522	6	16
Cytec Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75,00	75,00	75,00	19.925	17.326	(2.332)	(737)
Cz6 Empreendimentos Comerciais Ltda	99,01	63,99	63,99	46.662	56.968	43	469
Egito Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	99,99	2.458	2.430	(7)	(6)
Estrada Rodrigues Caldas Empreend Imobil	90,00	90,00	20,00	1.734	1.737	1	4
Fazenda São João Empreendimentos Imobili	85,00	85,00	85,00	19.298	19.259	(8)	(7)
Fernao Dias Empreendimentos Imobiliarios	80,00	60,00	60,00	8.625	6.519	3.442	1.336
Flamingo Investimentos Imobiliarios Ltda	99,95	99,95	99,95	1.501	1.501	(1)	-
Funchal Empreendimentos Imobiliarios Ltd	67,50	45,00	45,00	2.744	2.683	(11)	(2)
Glicse Incorporadora Ltda	58,11	45,50	45,50	21.623	19.402	2.427	-
Goiania Empreendimentos Imobiliarios Ltd	80,00	80,00	80,00	4.261	2.508	1.550	903
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobil	99,99	99,99	49,99	91.854	68.778	17.581	7.564
Guaruba Empreendimentos Imobiliarios Ltd	60,00	60,00	60,00	1.956	1.937	(24)	(16)
Gv10 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	80,00	80,00	80,00	6.031	4.878	811	8

 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido		06/2009	03/2009
	06/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Sociedades controladas direta e indiretamente							
Jardim America Incorporadora Spe Ltda	60,00	60,00	60,00	2.176	2.709	(227)	(294)
Jardim Cedro Do Libano Empreendimentos I	70,00	70,00	70,00	6.585	6.190	1.152	758
Lc Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	100,00	99,99	99,99	46.508	32.930	10.937	1.964
Ljung Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	155.142	137.538	24.302	11.708
Lombok Incorporadora Ltda	100,00	99,99	99,99	24.696	23.781	1.151	1.561
Londrina Empreendimentos Imobiliarios L	80,00	80,00	80,00	771	637	(21)	(11)
Lyon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	16	16	(1)	-
Mac Dinamarca Empreend Imobil Ltda	69,95	39,99	40,00	25.436	21.670	2.709	(57)
Mac Finlandia Empreendimentos Imobiliari	69,95	37,47	37,47	32.506	30.737	(231)	-
Mac Mexico Empreendimentos Imobiliarios	69,95	40,00	40,00	33.553	32.680	2.717	(406)
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobili	79,96	59,99	60,00	94.247	84.432	10.230	449
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliarios	100,00	99,99	99,99	12.426	12.401	(25)	-
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliarios	100,00	99,99	99,99	6.903	6.807	(143)	-
Marina Crespi Empreendimentos Imobiliari	65,00	65,00	65,00	767	690	6	(5)
Nepal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	90,00	90,00	25,00	1.521	1.058	453	(10)
Nilo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	90,00	90,00	90,00	4.149	2.496	464	(19)
Nova Iguacu Empreendimentos Imobiliarios	99,99	99,99	99,99	4	5	(1)	-
Nova Zelandia Empreendimentos Imobiliari	100,00	99,99	99,99	19.390	8.378	10.484	4.108
Oaxaca Incorporadora Ltda	100,00	99,99	99,99	25.358	25.360	(3)	(1)
Option De Investimentos Imobiliarios Ltd	99,99	99,99	99,99	135.045	144.452	(429)	798
Peniche Empreendimentos Imobiliarios Ltd	100,00	99,99	20,00	3.417	(947)	(109)	78
Peru Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	2	3	(1)	-
Plano & Plano Construccoes E Participacaoe	79,00	79,00	79,00	112.382	101.065	11.161	5.628
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliari	91,60	60,00	60,00	12.670	13.122	(543)	(20)
Plano Castanheira Empreendimentos Imobil	91,60	60,00	60,00	260	245	(6)	(3)
Praca Oiapoque Empreend Imobil Spe Ltda	70,00	70,00	70,00	21.754	8.693	7.034	3.485
Praia Do Forte Empreendimentos Imobiliari	99,99	99,99	99,99	4	5	(3)	-
Raimundo Pereira De Magalhães Empreendim	100,00	99,99	60,00	2.161	3.444	142	(7)
Rd Mac S/A	67,95	38,00	38,00	24.468	3.660	5.583	-
Rua Do Orfanato Empreendimentos Imobilia	80,00	80,00	80,00	5.963	4.856	2.531	1.424
Saracura Investimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	19.347	-	7.359	-
Seller - Consultoria Imobiliaria E Repre	99,95	99,95	99,95	12.479	11.568	(3.609)	(2.050)
Sevilha Empreendimentos Imobiliarios Ltd	99,99	99,99	99,99	2.584	2.347	(77)	(2)
Sociedade Residencial Gran Bueno 4 Ltda	70,00	70,00	70,00	13.092	7.962	1.808	567
Spe Golanha Incorporacao S Ltda	70,00	70,00	70,00	8.439	6.772	2.396	729
Suriname Empreendimentos Imobiliarios Lt	75,87	56,00	56,00	30.548	30.565	(474)	(457)
Tal De Investimento Imobiliaria Ltda.	99,99	99,99	99,99	3.086	3.602	(223)	293
Tal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	20.169	21.079	(1.201)	(251)
Tal Portfolio Investimentos E Participac	99,99	99,99	99,99	4	4	-	-
Tamoios Empreendimentos Imobiliarios Ltd	60,00	60,00	60,00	3.407	3.380	(75)	(58)
Toulon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	90,00	90,00	86,00	19.469	19.156	(211)	(3)
Unique De Investimentos Imobiliarios Ltd	96,49	46,00	46,00	7.337	7.739	43	30
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliari	57,34	10,00	10,00	14.751	18.926	(765)	(90)
Viana Do Castelo Empreendimentos Imobili	100,00	99,99	99,99	33.859	32.219...	1.477	58

Terco

 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido			
	06/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Sociedades controladas sob controle comum							
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	24,00	24,00	23,99	892	(659)	657	114
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	50,00	50,00	9.272	5.607	7.066	3.427
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliari	50,00	50,00	50,00	14.204	13.512	1.065	373
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe	50,00	50,00	50,00	18.914	(446)	5.066	(354)
Alpen Haus Desenvolvimento Imobiliario S	24,00	24,00	24,00	6.578	5.410	1.098	(70)
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil	50,00	50,00	50,00	5.838	5.950	(145)	(34)
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	50,00	50,00	50,00	(136)	7	(237)	(93)
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	32,50	32,50	32,50	52.492	51.875	(722)	(12)
City Parque Morumbi Empreendimentos Imob	50,00	50,00	50,00	1.515	1.565	(106)	(55)
Costa Da Guadalupe Empreendimentos Imobi	45,00	45,00	45,00	28.528	28.218	(27)	(11)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	50,00	50,00	80.416	75.303	2.970	-
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	25,00	25,00	4.465	4.646	48	39
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imo	36,67	30,00	30,00	20.164	21.877	287	1.000
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliario	50,00	50,00	50,00	9.140	9.346	(1.386)	450
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Im	43,00	25,00	25,00	51.070	50.987	(41)	(30)
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	50,00	50,00	30.628	33.591	(129)	13
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. I	32,41	20,00	20,00	4.245	3.967	145	(133)
Cyrsa S/A	50,00	50,00	50,00	33.214	27.185	6.029	-
Forest Hill De Investimentos Imobiliario	49,44	25,00	25,00	2.424	2.393	(122)	-
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios	50,00	50,00	50,00	6.452	6.477	41	66
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe	38,50	38,50	38,50	12.193	11.209	2.717	1.840
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	20,75	20,75	5.651	8.577	3	2.929
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,95	10,00	10,00	26.173	23.946	3.776	1.549
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	50,00	50,00	1.986	1.269	1.199	481
Lucio Brazil Real Estate S/A	49,97	49,97	50,00	(14.260)	(18.235)	10.725	6.750
Mac Construtora Ltda	49,95	20,00	20,00	37.243	33.179	10.748	5.277
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,91	45,17	45,17	173.515	155.782	30.127	11.994
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobil	49,95	20,00	20,00	24.834	19.467	7.577	2.210
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios	48,02	0,01	0,01	10	10	-	-
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	30,00	30,00	3.851	9.179	(2.045)	(1.161)
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Sp	50,00	50,00	50,00	2.506	2.735	(486)	(42)
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliario	50,00	50,00	50,00	4.732	5.363	(737)	(106)
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imob	50,00	50,00	50,00	2.332	2.265	(79)	(61)
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	50,00	50,00	2.181	2.163	(17)	(15)
Parque Tuíassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	39,99	39,99	40,00	4.125	2.829	1.296	-
Piercon Cyrela Empreendimentos Imobiliari	50,00	50,00	50,00	54.344	58.619	896	5.171
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend	29,97	15,00	15,00	34.853	28.096	9.480	2.724
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imo	38,62	32,00	32,00	6.371	9.120	(1.565)	(816)
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend	48,90	40,00	40,00	20.185	25.288	6.142	8.322
Rummaala S/A	49,99	10,00	10,00	51.908	49.020	2.887	-
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Lt	50,00	50,00	50,00	5.225	4.478	(36)	(34)
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	50,00	50,00	52.358	45.171	7.030	253
Sk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	29,99	29,99	23.378	11.819	13.492	-
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Lt	50,00	50,00	50,00	1.343	3.384	(526)	(365)

Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

b) A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada

	Saldo em 31 de Março de 2009	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 30 de Junho de 2009
Sociedades avaliadas pelo método de custo e sociedades coligadas e não controladas:	221.125	(5.142)	-	7.085	2.158	225.230
Sociedades controladas direta e indiretamente (1)						
Abc II De Investimentos Imobiliários Ltda	3.655	-	(306)	18	-	3.367
Abc Realty De Investimentos Imobiliários	7.925	(570)	(380)	1.079	-	6.054
Agra Cyrela Spe Ltda	3.072	-	(1.805)	(5)	-	1.261
Aldeia Da Colina Empreend Imobil Spe Ltd	12.058	4.528	-	1.949	-	16.545
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliar	99	325	-	(90)	-	334
Allantida Empreendimentos Imobiliários S	-	135	-	620	(755)	-
B R - Serviços E Invest. Ltd - Bahamas	6.570	22	-	(477)	(4.225)	1.890
Barao De Miracema Empreendimentos Imobil	1.342	-	-	(77)	-	1.265
Belgica Empreendimentos Imobiliários Ltd	-	2.453	-	-	-	2.453
Boa Vista Empreendimentos Imobiliários S	3.944	48	-	(6)	-	3.986
Brazil Realty - Cia Securitizadora De Cr	-	(62)	-	(17)	79	-
Brc Administracao E Participacoes Ltda	1.896	-	-	(23)	-	1.873
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliários L	2	-	-	-	-	2
Calafate Investimentos Imobiliários Ltda	8.864	-	(8.222)	1.369	-	2.011
Caridade De Investimento Imobiliario Ltda	8.794	(1.254)	-	11	-	7.551
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliar	-	-	-	-	-	-
Capital Realty De Investimentos Imobilia	6.476	5	-	3	-	6.484
Carcavelos Empreendimentos Imobiliários	8.119	-	-	-	-	8.119
Cbr 002 Empreendimentos Imobiliários Ltd	2.951	1.561	-	198	-	4.710
Cbr 004 Empreendimentos Imobiliários Ltd	287	140	-	(17)	-	410
Century De Investimentos Imobiliários Lt	122.795	3	(15.839)	(1.054)	-	105.905
Country De Investimentos Imobiliários Lt	40.046	-	(2.168)	1.588	-	39.466
Cybra De Investimento Imobiliario Ltda	300.889	28.074	(3.050)	26.139	-	352.052
Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliari	7	(4)	-	(12)	10	1
Cyrela Andréa Mendonca Empreendimentos	52.764	1.322	-	1.516	-	55.602
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliari	4	1	-	(4)	-	1
Cyrela Bolívia Empreendimentos Imobiliar	598	(9)	-	-	10	599
Cyrela Boracéia Empreendimentos Imobilia	3.781	433	-	(83)	-	4.131
Cyrela Bracy De Investimentos Imobiliari	30.530	-	(10.362)	50	-	20.227
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliario	62.733	3.766	(3.000)	2.346	-	65.845
Cyrela Braganca Empreendimentos Imobilia	859	5	-	3	-	866
Cyrela Brazil Realty Fijz Empreendimentos	26.524	750	-	(150)	-	27.124
Cyrela Chavin Empreendimentos Imobiliari	-	(5)	-	-	10	5
Cyrela Chile Empreendimentos Imobiliario	6.709	-	-	618	-	7.327
Cyrela Classic De Investimento Imobiliar	2.000	-	-	(927)	-	1.073
Cyrela Coimbra Empreendimentos Imobiliar	-	-	-	7	(4)	3
Cyrela Comercial Imobiliaria Ltda.	23.175	2	(1.602)	(504)	-	21.071
Cyrela Construtora Ltda	11.881	1.548	-	(3.113)	-	10.316
Cyrela Costa Rica Empreendimentos Imobil	875	975	-	(207)	-	1.643
Cyrela Cuzco Empreendimentos Imobiliario	1	65	-	(12)	10	64
Cyrela Dinamarca Empreendimentos Imobili	2.042	266	-	(25)	-	2.283
Cyrela Dinamica De Investimentos Imobili	13.957	-	(1.450)	(132)	-	12.375
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliari	7.216	-	-	5.000	-	12.216
Cyrela Empreendimentos Imobil. Coml. Imp	126.608	(775)	(6.482)	4.110	-	123.461
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliari	1	44	-	(19)	0	35
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliari	1	-	-	(6)	10	5
Cyrela Greenwood De Investimentos Imobil	5.115	(6.050)	(3.437)	3.456	914	(2)
Cyrela Ibertia Empreendimentos Imobiliari	25.476	-	-	(3.501)	-	21.975
Cyrela Imobiliaria Ltda	163.707	1.810	(26.113)	2.440	-	141.844
Cyrela Inca Empreendimentos Imobiliários	4	(5)	-	(6)	10	3
Cyrela Indico Empreendimentos Imobiliari	9.070	-	-	(3)	-	9.057
Cyrela Itapeva Empreendimentos Imobiliar	-	10	-	-	(10)	-
Cyrela Itinga Empreendimentos Imobiliari	-	10	-	-	(10)	-



 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Saldo em 31 de Março de 2009	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 30 de Junho de 2009
Sociedades controladas direta e indiretamente						
Cyrela Jamaica Empreendimentos Imobiliari	682	205	-	(10)	-	878
Cyrela Januária Empreendimentos Imobiliari	-	10	-	-	(10)	-
Cyrela Japao Empreendimentos Imobiliari	4.464	-	-	1.116	-	5.580
Cyrela Jequitiba Empreendimentos Imobiliari	-	10	-	-	(10)	-
Cyrela Greenfield De Investimentos Imobiliari	1.361	18	-	(33)	-	1.346
Cyrela Holanda Empreendimentos Imobiliari	1	1	-	-	-	2
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliari	5.117	-	(235)	(232)	-	4.650
Cyrela Lambari Empreendimentos Imobiliari	-	10	-	-	(10)	-
Cyrela Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliari	16.535	(9)	(3.000)	4.666	-	18.192
Cyrela Mac Monterey Empreendimentos Imobiliari	1.988	-	(161)	640	-	2.477
Cyrela Magik California Empreendimentos Imobiliari	20.140	-	(12.175)	213	-	17.178
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliari	48.938	2.104	-	4.786	-	55.828
Cyrela Mala Empreendimentos Imobiliari	4	1	-	(4)	-	1
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliari	1	9.202	-	1.224	(1.620)	6.597
Cyrela Maresias Empreendimentos Imobiliari	3.557	943	-	(410)	-	4.084
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliari	12.830	15	-	1.382	545	14.772
Cyrela Montijo Empreendimentos Imobiliari	4	(5)	-	(6)	10	3
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliari	163.549	32.360	-	18.161	-	214.070
Cyrela Nazca Empreendimentos Imobiliari	3	2	-	(4)	-	1
Cyrela Niss Empreendimentos Imobiliari	4.531	-	-	334	-	4.865
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliari	8.211	-	-	1.334	-	9.545
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliari	17.229	1.320	-	(135)	10	18.424
Cyrela Palermo Empreendimentos Imobiliari	2.952	127	-	(44)	10	3.045
Cyrela Panama Empreendimentos Imobiliari	-	(8)	-	(6)	14	-
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliari	50.408	7.216	(9.375)	8.490	-	56.739
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliari	46.229	-	-	(318)	-	45.911
Cyrela Participacoes E Empreendimentos I	30.790	-	(5.318)	(1.238)	-	24.236
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliari	497	(10)	-	10	10	417
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliari	4.349	51	-	720	-	5.120
Cyrela Porto Velho Empreendimentos Imobiliari	1	135	-	(173)	39	2
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliari	29.845	29	-	1.133	-	30.807
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos	69.997	(16.013)	-	1.128	-	55.102
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliari	162.295	3.576	-	7.826	-	173.697
Cyrela Rondonia Empreendimentos Imobiliari	1.638	3	-	(1)	-	1.640
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliari	43.783	40	-	(117)	-	43.706
Cyrela Sansel De Investimentos Imobiliari	11.910	-	(1.041)	(62)	-	10.807
Cyrela Sao Paulo Empreendimentos Imobiliari	3	-	-	(1)	1	3
Cyrela Sintra Empreendimentos Imobiliari	7.140	750	-	109	-	7.999
Cyrela Suacia Empreendimentos Imobiliari	13.045	1.592	-	(300)	-	14.247
Cyrela Toluca Empreendimentos Imobiliari	2	6	-	(4)	-	3
Cyrela Tupiza Empreendimentos Imobiliari	4	1	-	(4)	-	1
Cyrela Valencia Empreendimentos Imobiliari	4	(5)	-	(6)	10	3
Cyrela Vermont De Investimentos Imobiliari	4.507	9	-	(22)	-	4.494
Cyrela Vila De Condé Empreendimentos Imobiliari	3	-	-	-	-	3
Cyrela Vila Real Empreendimentos Imobiliari	199	-	-	-	-	199
Cyrela Volpago Participações Societárias	28	-	-	7	-	35
Cyrela White River De Investimento Imobiliari	38.972	-	(10.312)	(2.423)	-	25.337
Cyset Empreendimentos Imobiliari Ltda	503	-	(111)	(4)	-	448
Cytec Empreendimentos Imobiliari Ltda	12.961	3.181	-	(1.196)	-	14.846
Cz6 Empreendimentos Comerciais Ltda	36.460	-	(6.323)	(273)	-	29.864
Eglio Empreendimentos Imobiliari Ltda	2.431	(442)	-	(1)	510	2.498
Estrada Rodrigues Caldas Empreendimentos Imobiliari	348	1.216	-	(2)	-	1.562
Fazenda São João Empreendimentos Imobiliari	16.376	35	-	(1)	-	16.410
Femao Dias Empreendimentos Imobiliari	3.911	-	-	1.264	-	5.175
Fifty De Investimento Imobiliari Ltda	(44)	-	-	-	-	(44)
Flamingo Investimentos Imobiliari Ltda	1.502	-	-	-	-	1.502
Funchal Empreendimentos Imobiliari Ltda	1.207	32	-	(4)	-	1.235
Giliese Incorporadora Ltda	8.853	(119)	-	1.105	-	9.839
Goiania Empreendimentos Imobiliari Ltda	2.005	584	-	516	-	3.407
Goldsztein Participações S.A.	-	47.864	-	2.513	(50.377)	-
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliari	34.390	-	-	7.088	50.377	91.855
Guaruba Empreendimentos Imobiliari Ltda	1.162	16	-	(5)	-	1.173
Gv 10 Empreendimentos Imobiliari Ltda	3.904	280	-	642	-	4.826
Jardim America Incorporadora Spe Ltda	1.626	-	(360)	40	-	1.306
Jardim Cedro Do Libano Empreendimentos Imobiliari	4.332	-	-	276	-	4.608
Lc Empreendimentos Imobiliari Spe Ltda	32.926	4.605	-	8.972	-	46.503
Living Construtora Ltda	1	(5)	-	(6)	10	-
Living Empreendimentos Imobiliari Ltda	-	144.298	-	10.841	-	155.139
Lombok Incorporadora Ltda	23.781	1.325	-	(410)	-	24.696
Londrina Empreendimentos Imobiliari Ltda	510	115	-	(8)	-	617
Lyon Empreendimentos Imobiliari Ltda	16	-	-	(1)	-	15

Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Saldo em 31 de Março de 2009	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Dsmais	Saldo em 30 de Junho de 2009
Sociedades controladas direta e indiretamente						
Mac Cyrela Maira Empreendimentos Imobili	50.659	20	-	5.859	-	56.548
Mac Dinamarca Empreend Imobiltada	8.667	400	-	1.106	-	10.173
Mac Finlândia Empreendimentos Imobiliari	11.519	750	-	(87)	-	12.182
Mac Mexico Empreendimentos Imobiliarios	13.072	(900)	-	1.249	-	13.421
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliarios	12.400	50	-	(25)	-	12.425
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliarios	6.807	239	-	(143)	-	6.903
Marina Crespi Empreendimentos Imobiliari	449	43	-	7	-	499
Nepal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	264	909	-	195	-	1.368
Nilo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	2.240	1.053	-	434	-	3.735
Nova Iguaçu Empreendimentos Imobiliarios	5	-	-	(1)	-	4
Nova Zelândia Empreendimentos Imobiliari	8.377	4.625	-	6.376	10	19.366
Oaxaca Incorporadora Ltda	25.360	-	-	(2)	-	25.358
Opção De Investimentos Imobiliarios Ltd	144.452	-	(8.180)	(1.227)	-	135.045
Peniche Empreendimentos Imobiliarios Ltd	-	3.731	-	(125)	(189)	3.417
Peru Empreendimentos Imobiliarios Ltda	3	-	-	(1)	-	2
Petropolis Empreendimentos Imobiliarios	1	1	-	(1)	-	1
Plano & Plano Construccoes E Participacao	79.841	4.569	-	4.371	-	88.781
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliari	7.872	43	-	(314)	-	7.601
Plano Castanheira Empreendimentos Imobil	146	11	-	(1)	-	156
Praca Osipoque Empreend Imobiltada Spe Ltda	6.085	6.658	-	2.484	-	15.227
Praia Do Forte Empreendimentos Imobiliari	5	(5)	-	(1)	5	4
Raimundo Pereira De Magalhães Empreendim	2.067	(171)	-	266	-	2.162
Rd Mac S/A	1.391	5.785	-	3.122	-	6.298
Rua Do Orfanato Empreendimentos Imobilia	3.804	-	-	896	-	4.770
Saracura Investimentos Imobiliarios Ltda	-	14.431	-	6.080	-	20.511
Seller - Consultoria Imobiliaria E Repe	11.572	2.470	-	(1.597)	-	12.445
Sevilha Empreendimentos Imobiliarios Ltd	2.346	312	-	(75)	-	2.583
Sociedade Residencial Gran Bueno 4 Ltda	5.573	2.723	-	888	-	9.164
Spe Goiania Incorporacao 5 Ltda	4.740	-	-	1.167	-	5.907
Suriname Empreendimentos Imobiliarios Lt	17.117	-	-	(10)	-	17.107
Tal De Investimento Imobiliario Ltda.	3.602	-	-	(516)	-	3.086
Tal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	21.877	1.420	(2.180)	(950)	-	20.167
Tal Portfolio Investimentos E Participac	4	-	-	-	-	4
Tamoios Empreendimentos Imobiliarios Ltd	2.028	26	-	(10)	-	2.044
Toulon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	16.475	1.235	-	(188)	-	17.522
Unique De Investimentos Imobiliarios Ltd	3.561	-	(191)	6	-	3.376
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliari	1.802	(630)	-	(67)	-	1.195
Viana Do Castelo Empreendimentos Imobili	32.219	560	(320)	1.419	-	33.859
Sociedades controladas sob controle comum (ii)						
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	-	241	-	130	(150)	213
Anzona Investimentos Imobiliarios Ltda	2.803	13	-	1.820	-	4.636
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe	-	6.975	-	2.705	(223)	9.457
Alpen Haus Desenvolvimento Imobiliario S	1.298	-	-	280	-	1.578
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil	2.975	-	-	(56)	-	2.919
Chr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	4	-	-	(72)	68	-
Chr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	16.860	431	-	(231)	-	17.060
City Parque Morumbi Empreendimentos Imob	783	-	-	(25)	-	758
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobi	12.098	267	-	(7)	-	12.958
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliari	6.757	-	-	346	-	7.103
Cury Construtora E Incorporadora S/A	37.651	1.072	-	1.484	-	40.207
Cyrela Gafisa Spe Ltda	1.160	-	(48)	2	-	1.114
Cyrela Megik Tecnisa Empreendimentos Imo	6.561	-	(300)	(214)	-	6.047
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliario	4.673	815	-	(918)	-	4.570
Cyrela Rjz Jo Gonijo Empreendimentos Im	12.747	21	-	(3)	3	12.760
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	16.796	-	(1.410)	(71)	-	15.315
Cyrela Tecnisa Klabin Segali Empreend, I	793	-	-	56	-	849
Cyrsa S/A	12.522	1.072	-	3.014	-	16.608

Terco

 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Saldo em 31 de Março de 2009	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 30 de Junho de 2009
Sociedades controladas sob controle comum						
Forest Hill De Investimentos Imobiliário	598	26	13	(31)	-	606
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários	3.240	-	-	(12)	-	3.228
Klabin Segali Cyrela Spe Ltda	1.780	-	-	(607)	-	1.173
Klabin Segali Vergueiro Emp. Imobil Spe	4.316	41	-	338	-	4.695
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.395	-	-	223	-	2.618
Licy Empreendimentos Imobiliários S/A	635	-	-	359	-	994
Lucio Brazil Real Estate S/A	-	-	-	1.987	(1.987)	-
Mac Construtora Ltda	6.635	-	(281)	1.094	-	7.448
Mac Cyrela Itaipu Empreendimentos Imobil	3.894	-	-	1.073	-	4.967
Mac Empreendimentos Imobiliários S/A	70.823	-	(181)	8.191	-	78.833
Magnium Investimentos Imobiliários Ltda	2.754	186	(1.519)	(285)	-	1.156
Marquise Empreendimentos Imobiliários Sp	1.367	108	-	(222)	-	1.253
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliário	2.682	-	-	(315)	-	2.367
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imob	1.133	43	-	(9)	-	1.167
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	1.081	11	-	(1)	-	1.091
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliário Spe Lt	1.132	-	-	518	-	1.650
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliário	29.310	-	-	(2.138)	-	27.172
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imo	2.919	-	(640)	(240)	-	2.039
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend	10.116	(1.169)	-	(872)	-	8.075
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend	4.215	-	-	1.014	-	5.229
Rummaala S/A	4.515	387	-	289	-	5.191
Savona Empreendimento Imobiliário Spe Lt	2.239	374	-	(1)	-	2.612
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários S/A	22.586	205	-	3.388	-	26.179
Silk Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	3.546	(580)	-	4.048	-	7.014
Tibérica Empreendimentos Imobiliários Lt	1.693	560	(1.500)	(80)	-	673
Total método de equivalência patrimonial	2.978.336	347.988	(149.374)	176.802	(7.097)	3.346.465
Total da movimentação dos investimentos	3.199.465	342.855	(149.374)	183.687	(4.939)	3.571.695

	Saldo em 31 de Março de 2009	Ágio / Deságio	Amortização	Demais	Saldo em 30 de Junho de 2009
Ágios a amortizar					
Agra Empreendimentos Imobiliários S/A	(10.252)	-	-	-	(10.252)
Aldéia da Colina Empreend Imob Ltda	126	-	-	-	126
Calafate Investimentos Imobiliários Ltda	12.932	-	-	-	12.932
Costa do Cuadalupe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	762	-	-	-	762
Cury Construtora e Incorporadora SA	5.572	-	-	-	5.572
Cyrela Comercial Properties S.A. Empreend e Participações	2.493	-	-	-	2.493
Cyrela Mafra Emp. Imob. Ltda.	1.531	-	-	-	1.531
Cyrela Malásia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(1.364)	-	-	-	(1.364)
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários	9.963	-	-	-	9.963
Estrada Rodrigues Caldas Empreend Imob Ltda	772	(772)	-	-	-
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.984	-	-	-	1.984
LC Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.678	-	-	-	18.678
Lombok Incorporadora Ltda	1.226	-	-	-	1.226
Malásia 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.284	-	-	-	2.284
Malásia 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.197	-	-	-	1.197
Nepal Empreend Imob Ltda	229	(228)	-	-	1
Nova Zelândia Empreend. Imob. Ltda.	2.238	-	-	-	2.238
Oaxaca Incorporadora Ltda	1.819	-	-	-	1.819
Peniche Empreendimentos Imobiliários Ltda	207	(207)	-	-	-
Rd Mac S/A	2.343	-	-	-	2.343
Saracura Investimentos Imobiliários Ltda	(v)	20.278	-	-	20.278
Sociedade Residencial Gran Bueno S/A.	735	-	-	-	735
Toulon Empreendimentos Imobiliários Ltda	225	(225)	-	-	-
Total de ágio a amortizar	55.702	18.846	-	-	74.548

- (i) Sociedade controlada cuja participação direta e indireta é superior a 50%.
- (ii) Consolidação Proporcional - Instrução CVM no. 247/96
- (iii) No Consolidado de 30 de junho de 2009 é adicionado ao saldo da controladora o ágio, no montante de R\$ 15.443, contido nas investidas: Cysra S/A (R\$ 2.508), Living Empreendimentos Imobiliários Ltda. (R\$ 1.320), Cyrela Malásia (R\$ 1.364), Agra Empreendimentos Imobiliários (R\$ 10.251).
- (iv) Através de assembléia geral extraordinária realizada em 06 de junho de 2009, nota 22 (ii), a companhia adquiriu a totalidade das ações da investida.
- (v) Foi adquirida a empresa Saracura Investimentos Imobiliários Ltda, na qual originou um ágio de R\$ 20.278, o qual foi registrado em conta patrimonial, de acordo com o fundamento econômico de rentabilidade futura.



 Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

c) As principais informações dos investimentos indiretos da sociedade controladora estão resumidas a seguir:

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Sociedades controladas						
Agcc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	49,99	2.588	2.956	(140)	229
Alliance Cyrela Andrade Mendonça Empreem	56,00	56,00	(547)	(86)	(483)	(2)
Australia Empreendimentos Imobiliarios L	68,00	68,00	54.633	47.089	14.694	7.150
Betobons Administracao De Bens Ltda	79,99	79,99	5.222	2.491	1.362	721
Carlos Gomes Square Empreendimento Imobi	66,99	33,49	10.325	8.352	3.168	1.195
Cbr 007 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	99,98	99,97	-	1	-	-
Cbr 008 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	99,98	99,97	1	1	(1)	(1)
Chiachiarreta Empreendimentos Imobiliari	54,39	54,40	6.925	3.628	(46)	(7)
Cotia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	100,00	1.786	1.618	(27)	(25)
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobili	91,00	-	147.682	-	30.406	-
Cyrela Andrade Mendonça Jcpm Empreemimen	67,99	67,99	10.942	11.113	(3)	(2)
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliario	91,00	91,00	57.266	45.802	16.291	8.702
Cyrela China Empreendimentos Imobiliario	80,00	80,00	7.454	7.935	(1.731)	(324)
Cyrela Investimento E Participacoes Ltda	99,97	99,97	26.365	26.983	833	1.154
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobi	53,99	53,99	5.922	7.743	1.176	2.404
Cyrela Panama Empreendimentos Imobiliari	99,98	-	1	-	2	-
Cyrela Rjz Gulf Empreendimentos Imobilia	77,88	77,88	50.602	38.492	14.833	5.804
Cyrela Somerset De Investimentos Imobili	82,79	82,79	59.155	67.426	5.454	3.432
Cyte Magik Empreendimentos Imobiliarios	60,00	60,00	13.305	14.582	1.956	733
Dgc Ecoville Ltda	79,99	39,99	2.069	838	1.146	(84)
Dgc Vivare Ltda	79,99	39,99	4.351	2.863	2.556	1.067
Dgc Pugsley Ltda	79,99	39,99	1.457	805	912	259
Ephigenio Sales Empreendimentos Imobilia	62,95	62,95	5.357	5.172	(4)	(22)
Fgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	64,99	32,49	1.516	1.037	854	375
Fh 10 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	74,99	75,00	3.899	3.900	(4)	(3)
Fomento Empreendimentos Imobiliarios Ltd	95,46	95,46	(5)	(2)	(2)	(2)
Garibaldi Empreendimentos Imobiliarios L	99,98	99,97	1	1	(9)	(3)
Gow Wangri-La Urbanismo Ltda	59,99	29,99	16.422	15.394	6.290	4.177
Global Park Residencial Empreendimentos	79,99	79,99	33.132	26.403	4.346	2.415
Goldstein Cyrela Scp	89,99	44,99	2.479	2.507	118	146
Himalaia Empreendimentos Imobiliarios Lt	99,98	99,97	3.760	2.807	322	154
Jardim Reaf Empreendimentos Imobiliarios	99,99	49,99	4.995	4.540	(5)	(4)
Living Construtora Ltda	99,98	-	-	-	(13)	-
Mac Canada Empreendimentos Imobiliarios	69,94	69,94	3.922	3.643	(3)	(2)
Mac Hungria Empreendimentos Imobiliarios	68,55	68,55	10.693	10.189	(41)	(10)
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	99,99	49,99	607	511	(4)	(4)
Matheo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	64,99	32,49	930	469	553	92
Mesopotamia Empreendimentos Imobiliarios	67,99	67,99	(1.215)	(700)	(110)	(84)
Miralta Empreendimento Imobiliario Spe L	51,35	51,35	7.688	5.604	895	(18)
Monte Alegre Empreendimentos Imobiliario	99,98	99,97	3	4	(1)	-
North Place Empreendimentos Imobiliarios	57,06	57,06	3.557	3.557	(2)	(2)

Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Sociedades controladas						
Plano Araucária Empreendimentos Imobilia	78,97	78,97	20.748	15.032	4.473	2.107
Plano Araucária Empreendimentos Imobiliari	78,97	78,97	8.103	5.812	2.319	637
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliari	78,97	78,97	11	11	-	-
Plano Cedro Empreendimentos Imobiliarios	78,97	78,97	8.916	5.542	3.161	1.297
Plano Cerejeiras Empreendimentos Imobili	78,97	78,97	2.541	2.509	(33)	(20)
Plano Figueira Empreendimentos Imobiliari	78,97	78,97	16.581	13.480	3.176	1.580
Plano Flamboyant Empreendimentos Imobil	78,97	78,97	3.562	3.471	(28)	(14)
Plano Guapira Empreendimentos Imobiliari	78,97	78,97	4.875	4.737	(9)	(7)
Plano Ipe Empreendimentos Imobiliarios L	78,97	78,97	4.260	4.009	(363)	(34)
Plano Jacaranda Empreendimentos Imobilia	78,97	78,97	2.237	2.302	(108)	(3)
Plano Jatoba Empreendimentos Imobiliari	78,97	78,97	10.966	7.884	1.521	195
Plano Macieira Empreendimentos Imobiliari	78,97	78,97	11	11	-	-
Plano Manaca Empreendimentos Imobiliari	78,97	78,97	10	25	(15)	-
Plano Mangueira Empreendimentos Imobilia	78,97	78,97	502	504	(6)	(4)
Plano Mogno Empreendimentos Imobiliarios	78,97	78,97	4.040	4.019	(17)	(4)
Plano Paineira Empreendimentos Imobiliari	78,97	78,97	10	11	-	-
Plano Palmeiras Empreendimentos Imobilia	78,97	78,97	4.445	3.787	(182)	(121)
Plano Pitangueiras Empreend Imobiliarios	78,97	78,97	3.205	1.568	910	273
Plano Seringueira Empreendimentos Imobil	78,97	78,97	849	2.078	(1.042)	186
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	99,99	49,99	9.670	8.689	2.711	1.730
Rd Mac Boto Empreendimentos Imobiliarios	68,55	68,55	4.700	4.684	(3)	(1)
Scp - Ibitirama	99,99	100,00	5.310	3.548	1.762	-
Scp - Provence Horto	72,00	72,00	722	850	72	200
Selling Consultoria Imobiliaria E Repre	99,98	99,94	(33)	(24)	122	131
Ssb Empreendimento Imobiliario Spe S/A	53,59	53,59	(4.125)	(1.163)	516	1.501
Teresopolis Empreendimentos Imobiliarios	79,99	79,99	8.215	5.185	2.395	790
Toros Vedras Empreendimentos Imobiliari	79,99	79,99	33.810	33.633	1.207	1.031
Vero Campo Belo Empreend. Imobil. Spe Lt	78,97	78,97	3.591	4.536	(658)	413
Vero Sta Isabel Empreend. Imobil. Spe Lt	78,97	78,97	11.518	8.758	3.718	2.037
Vinhedo Empreendimentos Imobiliarios Ltd	79,99	79,99	23.577	20.305	5.807	2.536
Vix One Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	64,99	64,99	21.692	31.828	4.428	7.088
Vmas Empreendimento Imobiliario Spe S/A	63,59	53,59	(1.021)	267	4.911	5.278

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Sociedades controladas sob controle comum						
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	40,00	6.380	5.468	1.961	978
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios	49,99	49,99	11.274	8.236	2.951	1.523
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobi	49,99	49,99	4.054	3.468	495	(91)
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Sp	49,99	49,99	4.730	9.626	683	2.539
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobil	49,91	49,91	2.648	1.839	1.683	959
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,99	49,99	4.325	4.768	(577)	(134)
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	50,00	18.251	18.211	(78)	(7)
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	50,00	430	308	(97)	(102)
Chl Xxxv Incorporacoes Ltda	39,66	39,66	481	645	210	123
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,99	49,99	2.895	3.550	527	81
Curupaiti Empreendimentos Imobiliarios S	49,99	49,99	7.640	7.732	(31)	(24)
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliario	48,67	48,67	40.813	44.300	(2.659)	828
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobili	48,67	48,67	35.390	36.987	(1.355)	(1.108)
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	35,05	-	(10)	-	(2)
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,61	48,61	9.276	9.422	(96)	50
Estela Borges Empreendimentos Imobiliari	49,99	49,99	17.305	16.660	6.876	2.929
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario	49,92	49,99	223	(2.223)	2.760	315
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe L	32,50	32,50	4.569	3.931	1.301	664
Farruopilha Empreendimentos Imobiliarios	49,99	49,99	8.877	8.772	(22)	(2)

Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Sociedades controladas sob controle comum						
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobil	48,61	48,61	28.179	26.735	1.443	-
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarior	48,61	48,61	18.109	4.472	6.785	-
Gcm Empreendimentos Imobiliarior Ltda	49,99	24,99	4.618	2.633	3.491	1.507
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil	50,00	25,00	(134)	(79)	(131)	(74)
Klabim Segall Cyrela Rjz Empreendimento	48,67	48,67	12.491	15.643	(3.508)	(357)
Lorena Empreendimentos Imobiliarior Spe	49,99	49,99	13.563	11.462	2.173	-
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarior	49,91	49,91	1	1	-	-
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarior	49,91	99,82	850	(922)	934	880
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarior Ltda	39,93	39,93	3.332	3.138	106	(85)
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarior	49,91	49,91	1	1	-	-
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarior	49,91	49,91	1	1	(7)	(7)
Mac Incorporadora Ltda	24,95	24,95	28	25	(1)	(4)
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	49,91	16.255	16.317	293	354
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarior	49,91	49,91	8.173	8.112	(75)	(6)
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarior L	39,93	39,93	11.066	10.870	(140)	(6)
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarior	49,91	49,91	1	1	(4)	(4)
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarior	49,91	49,91	6.321	4.773	2.980	1.440
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarior	49,91	49,91	-	-	(7)	(7)
Madagascar Incorporadora Ltda	49,95	50,00	2.231	1.560	(677)	-
Merito Empreendimentos Imobiliarior Spe	49,99	49,99	15.330	10.253	2.799	-
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarior	49,99	49,99	22.446	14.909	7.385	3.688
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	50,00	288	279	(3)	-
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	49,99	29.509	29.380	2.799	-
Abc Il De Investimentos Imobiliarior Ltda	34,95	34,95	(745)	(717)	(9)	19
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarior	49,99	49,99	25.069	22.542	6.136	2.759
Paraba Empreendimentos E Participacoes L	21,39	21,39	6.353	7.807	(741)	(800)
Petronio Portela Empreend Imobiliarior S	49,99	49,99	2.935	3.120	(338)	(153)
Prata Brasil Empreendimento Imobiliarior	49,92	49,99	(1.390)	(1.649)	65	(194)
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	50,00	1.359	1.815	113	-
Residencial Sao Conrado Empreendimentos	48,67	48,67	20.712	22.772	394	482
Riviera Ponta Negra Empreendimentos Imob	48,96	48,96	(2)	1	(3)	(5)
Salmians Empreendimentos S/A	49,99	24,99	22.314	21.962	306	(45)
Salto Empreendimentos Imobiliarior Spe L	49,99	49,99	1.006	5.327	920	351
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarior	49,99	49,99	8.461	8.419	(20)	(2)
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Saturit	49,91	49,91	12.896	10.734	4.766	2.066
Scp Classic/Galli	47,81	47,81	386	4.116	(283)	3.448
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliarior	49,92	49,99	(2.220)	(3.568)	8.234	6.886
Urmonduba Empreendimentos Imobiliarior	49,99	49,99	21.392	20.671	4.234	-
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	49,99	505	690	(288)	(103)
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarior	49,99	49,99	6.889	7.368	1.079	558



 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

d) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações contábeis consolidadas em 30 de junho de 2009 e 31 de março de 2009, proporcionalmente a participação societária mantida, podem ser assim sumarizados:

30 de Junho de 2009

	Participação - %	Ativo			Total
		Circulante	Não Circulante	Permanente	
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	8.928	(3.081)	-	5.847
Alexandria Empreendimentos Imobiliários	49,99	4.961	4.807	-	9.768
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	24,00	2.977	40	-	3.017
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	15.231	-	12	15.243
Augusto De Miranda Empreendimentos Imob	49,99	2.878	909	1	3.788
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Sp	49,99	6.480	277	-	6.757
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobil	49,91	2.161	-	-	2.161
C.E.A. Empreendimentos Imobiliários Spe	50,00	8.726	1.503	-	10.229
Caiobas Empreendimentos Imobiliários Spe	49,99	6.081	501	-	6.582
Alpen Haus Desenvolvimento Imobiliario S	24,00	2.384	-	-	2.384
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil	50,00	7.459	-	138	7.597
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	9.076	-	68	9.144
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliários Ltd	50,00	71	30.153	-	30.224
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltd	32,50	17.540	-	14	17.554
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	369	-	78	447
Chl Xxxv Incorporacoes Ltda	39,66	3.411	-	-	3.411
City Parque Morumbi Empreendimentos Imob	50,00	24.311	-	1.128	25.439
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	75	652	1.857	2.584
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobi	45,00	134	12.720	-	12.854
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliari	50,00	7.597	86	10	7.693
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,99	3.268	4.192	-	7.460
Curupaiti Empreendimentos Imobiliarios S	49,99	4.592	-	-	4.592
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	769	838	42.085	43.692
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Im	43,00	245	75.592	14	75.851
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	1.783	450	-	2.233
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imo	36,67	1.995	5.954	-	7.949
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliario	48,67	7.952	22.746	-	30.708
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliario	50,00	5.433	11.612	-	17.045
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	10.509	7.330	-	17.839
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. I	32,41	2.462	930	-	3.392
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobili	48,67	5.029	14.455	-	19.484
Cyrsa S/A	50,00	12.327	5.113	23.410	40.850
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	-	-	-	-
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,61	1.794	2.958	-	4.752
Estela Borges Empreendimentos Imobiliari	49,99	18.233	3	-	18.236
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario	49,92	3.752	3.436	518	7.706
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe L	32,50	4.716	113	5	4.834
Farroupilha Empreendimentos Imobiliarios	49,99	441	3.975	24	4.440
Forest Hill De Investimentos Imobiliario	49,44	221	5.807	-	6.028
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobil	48,61	14.457	-	-	14.457
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios	48,61	24.367	475	-	24.842
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	5.631	3.618	-	9.249
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil	50,00	1.187	47	-	1.234
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios	50,00	5.400	166	59	5.625
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento	48,67	6.356	181	-	6.537
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	1.105	1.529	-	2.634
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe	38,50	4.842	4.690	-	9.532


 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

30 de Junho de 2009

Participação - %	Ativo				Total
	Circulante	Não Circulante	Permanente		
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda	39,95	12.225	296	-	12.521
Lorena Empreendimentos Imobiliários Spe	49,99	8.299	-	-	8.299
Lucio Brazil Real Estate S/A	49,97	-	5.270	(1.691)	3.579
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliários	49,91	1	-	-	1
Mac Construtora Ltda	49,95	34.963	-	6.030	40.993
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobil	49,95	16.718	13.225	-	29.943
Mac Empreendimentos Imobiliários S/A	49,91	13.994	12.148	125.042	151.184
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliários	49,91	3.439	670	-	4.109
Mac Franca Empreendimentos Imobiliários Ltda	39,93	1.152	-	250	1.402
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliários	49,91	-	-	-	-
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliários	49,91	-	-	-	-
Mac Incorporadora Ltda	24,95	10	-	-	10
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	5.024	2	4.252	9.278
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliários	49,91	8.765	264	-	9.029
Mac Italia Empreendimentos Imobiliários	48,02	5	-	-	5
Mac Japao Empreendimentos Imobiliários L	39,93	4.044	-	405	4.449
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliários	49,91	-	-	-	-
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliário	49,91	11.051	-	8	11.059
Mac Suica Empreendimentos Imobiliários L	49,91	-	-	-	-
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliário	49,91	-	-	-	-
Madagascar Incorporadora Ltda	49,95	1.069	-	578	1.647
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda	30,00	3.635	16.680	-	20.315
Marquise Empreendimentos Imobiliários Sp	50,00	1.330	-	415	1.745
Merito Empreendimentos Imobiliários Spe	49,99	8.816	-	-	8.816
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliário	49,99	17.886	6.165	-	24.051
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliário	50,00	26	18.192	-	18.218
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	139	-	5	144
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	20.618	1.647	91	22.356
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imob	50,00	594	83.019	68	83.681
Abc II De Investimentos Imobiliários Ltda	34,95	952	3.364	-	4.316
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	10.321	12.285	698	23.304
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliário	49,99	23.305	564	-	23.869
Paraba Empreendimentos E Participacoes L	21,39	1.566	-	-	1.566
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliário Spe Lt	39,99	2.781	5.977	-	8.758
Petronio Portela Empreend Imobiliários S	49,99	4.093	89	-	4.182
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliário	50,00	53.594	38.082	-	91.676
Prata Brasil Empreendimento Imobiliário	49,92	1.117	-	2	1.119
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	1.497	1.588	6	3.091
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imo	38,62	1.610	1.103	-	2.713
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend	48,90	16.671	602	-	17.273
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend	29,97	10.898	3.979	-	14.877
Residencial Sao Conrado Empreendimentos	48,57	5.437	5.562	-	10.999
Riviera Ponta Negra Empreendimentos Imob	48,96	1	28.465	-	28.466
Rummaala S/A	49,99	52.101	4.672	561	57.334
Salmiana Empreendimentos S/A	49,99	27.243	-	-	27.243
Salto Empreendimentos Imobiliários Spe L	49,99	1.683	2.399	2	4.084
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliário	49,99	3.765	-	467	4.232
Savona Empreendimento Imobiliário Spe Lt	50,00	2.659	-	454	3.113
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baturit	49,91	9.106	-	-	9.106
Scp Classic/Galli	47,81	1.745	208	-	1.953
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	88	4.956	27.449	32.493
Slk Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	29,99	8.338	-	-	8.338
Tibirica Empreendimentos Imobiliários Lt	50,00	6.554	391	368	7.313
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliário	49,92	13.542	7.945	222	21.709
Urmonduba Empreendimentos Imobiliários	49,99	8.210	3.926	-	12.136
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	1.562	864	47	2.473
Vila Maria Empreendimentos Imobiliários	49,99	6.933	3	-	6.936

Terco
 Grant Thornton

Assinatura para identificação

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

ITR - Informações Trimestrais

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária

DATA-BASE - 30/06/2009

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS

73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

30 de Junho de 2009

Participação - %	Passivo			Total	
	Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido		
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	910	2.385	2.552	5.847
Alexandria Empreendimentos Imobiliários	49,99	854	3.277	5.637	9.768
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	24,00	2.753	50	214	3.017
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	3.924	6.683	4.636	15.243
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobi	49,99	933	828	2.027	3.788
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Sp	49,99	1.151	3.241	2.365	6.757
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobil	49,91	800	39	1.322	2.161
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe	50,00	546	226	9.457	10.229
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,99	3.238	1.182	2.162	6.582
Alpen Haus Desenvolvimento Imobiliario S	24,00	716	89	1.579	2.384
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil	50,00	76	4.602	2.919	7.597
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	18	-	9.126	9.144
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	50,00	12.117	18.175	(68)	30.224
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	32,50	277	217	17.060	17.554
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	232	-	215	447
Chl Xxxv Incorporacoes Ltda	39,66	28	3.192	191	3.411
City Parque Morumbi Empreendimentos Imob	50,00	24.021	661	757	25.439
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	1.561	30	993	2.584
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobi	45,00	1	15	12.838	12.854
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliari	50,00	274	317	7.102	7.693
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,99	5.780	233	1.447	7.460
Curupaiti Empreendimentos Imobiliarios S	49,99	90	682	3.820	4.592
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	1.659	1.825	40.208	43.692
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Im	43,00	53.038	853	21.960	75.851
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	(23)	180	2.076	2.233
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imo	36,67	154	400	7.395	7.949
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliario	48,67	4.430	6.411	19.867	30.708
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliario	50,00	4.893	7.582	4.570	17.045
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	2.322	203	15.314	17.839
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. I	32,41	1.974	42	1.376	3.392
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobili	48,67	874	1.383	17.227	19.484
Cyrsa S/A	50,00	1.098	23.145	16.607	40.850
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	-	-	-	-
Dafia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,61	230	12	4.510	4.752
Estela Borges Empreendimentos Imobiliari	49,99	3.740	5.844	8.652	18.236
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario	49,92	7.516	79	111	7.706
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe L	32,50	453	2.896	1.485	4.834
Farrroupilha Empreendimentos Imobiliarios	49,99	1	1	4.438	4.440
Forest Hill De Investimentos Imobiliario	49,44	30	4.800	1.198	6.028
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobil	48,61	184	573	13.700	14.457
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios	48,61	13.522	2.516	8.804	24.842
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	1.783	5.157	2.309	9.249
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil	50,00	111	1.190	(67)	1.234
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios	50,00	1.905	494	3.226	5.625
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento	48,67	296	160	6.081	6.537
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	180	310	2.144	2.634
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe	38,50	822	4.016	4.694	9.532


 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

30 de Junho de 2009

	Participação - %	Passivo			Total
		Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,95	1.747	318	10.456	12.521
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,99	740	778	6.761	8.299
Lucio Brazil Real Estate S/A	49,97	10.705	-	(7.126)	3.579
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios	49,91	-	-	1	1
Mac Construtora Ltda	49,95	22.140	250	18.603	40.993
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobil	49,95	9.203	8.335	12.405	29.943
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,91	11.180	53.390	86.614	151.184
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios	49,91	3.587	98	424	4.109
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	65	6	1.331	1.402
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios	49,91	-	-	-	-
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios	49,91	-	-	-	-
Mac Incorporadora Ltda	24,95	3	-	7	10
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	1.019	146	8.113	9.278
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios	49,91	4.949	-	4.080	9.029
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios	48,02	-	-	5	5
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios L	39,93	30	-	4.419	4.449
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios	49,91	-	-	-	-
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliario	49,91	7.770	134	3.155	11.059
Mac Suica Empreendimentos Imobiliarios L	49,91	-	-	-	-
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliari	49,91	-	-	-	-
Madagascar Incorporadora Ltda	49,95	533	-	1.114	1.647
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	147	19.013	1.155	20.315
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Sp	50,00	136	356	1.253	1.745
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,99	1.148	3	7.665	8.816
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliari	49,99	3.009	9.820	11.222	24.051
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliario	50,00	15.743	109	2.366	18.218
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	-	-	144	144
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	2.007	5.594	14.755	22.356
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imob	50,00	82.515	-	1.166	83.681
Abc II De Investimentos Imobiliarios Ltda	34,95	4.519	57	(260)	4.316
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	22.208	5	1.091	23.304
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliari	49,99	9.099	2.237	12.533	23.869
Paraba Empreendimentos E Participacoes L	21,39	140	67	1.359	1.566
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	39,99	585	6.523	1.650	8.758
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S	49,99	646	2.068	1.468	4.182
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliari	50,00	10.309	54.195	27.172	91.676
Prata Brasil Empreendimento Imobiliario	49,92	1.761	52	(694)	1.119
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	190	2.222	679	3.091
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imo	38,62	153	99	2.461	2.713
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend	48,90	1.141	6.262	9.870	17.273
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend	29,97	4.139	291	10.447	14.877
Residencial Sao Conrado Empreendimentos	48,67	248	669	10.082	10.999
Riviera Ponta Negra Empreendimentos Imob	48,96	28.050	417	(1)	28.466
Rummaala S/A	49,99	17.154	14.226	25.954	57.334
Salmiana Empreendimentos S/A	49,99	15.223	863	11.157	27.243
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe L	49,99	402	3.179	503	4.084
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliari	49,99	2	-	4.230	4.232
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Lt	50,00	487	14	2.612	3.113
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baturit	49,91	1.269	1.350	6.487	9.106
Scp Classic/Galli	47,81	1.521	247	185	1.953
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	292	6.022	26.179	32.493
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	626	699	7.013	8.338
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Lt	50,00	3.039	3.602	672	7.313
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliari	49,92	7.114	15.703	(1.108)	21.709
Urmonduba Empreendimentos Imobiliarios	49,99	1.012	428	10.696	12.136
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	393	1.827	253	2.473
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios	49,99	1.091	2.401	3.444	6.936

Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

ITR - Informações Trimestrais

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária

DATA-BASE - 30/06/2009

01.446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

30 de Junho de 2009

Participação -%	Receita líquida	Resultado					IR e CS Corrente e diferido	Total
		Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas			
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	2.733	(1.847)	(12)	(14)	-	(76)	784
Alexandria Empreendimentos Imobiliários	49,99	4.408	(2.806)	33	(19)	-	(141)	1.475
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	24,00	1.182	(982)	(76)	43	-	(11)	156
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	8.177	(4.077)	(82)	(236)	25	(274)	3.533
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobi	49,99	1.782	(1.175)	(218)	1	(92)	(52)	246
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Sp	49,99	2.817	(2.343)	(38)	(19)	-	(76)	341
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobil	49,91	2.510	(1.558)	(32)	7	-	(77)	839
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe	50,00	5.244	(2.570)	(15)	43	8	(182)	2.528
Caibobas Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,99	(1.067)	590	(56)	222	-	23	(288)
Alpen Haus Desenvolvimento Imobiliario S	24,00	419	(167)	(2)	25	-	(12)	263
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil	50,00	2	-	(6)	(61)	-	(8)	(73)
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	-	-	(39)	-	-	-	(39)
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	50,00	-	-	(6)	(113)	-	-	(119)
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	32,50	-	-	(235)	-	-	-	(235)
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	88	-	(128)	(2)	-	(7)	(49)
Chl Xoxv Incorporacoes Ltda	39,66	113	-	(16)	-	-	(9)	88
City Parque Morumbi Empreendimentos Imob	50,00	-	-	(53)	-	-	-	(53)
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	-	-	(618)	5	1.213	(1)	599
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobi	45,00	-	-	(13)	-	-	-	(13)
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliar	50,00	1.656	(1.007)	(121)	69	-	(65)	532
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,99	545	(353)	(36)	68	50	(1)	263
Curupaiti Empreendimentos Imobiliarios S	49,99	-	-	(14)	(2)	-	-	(16)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	-	-	(660)	(155)	2.500	-	1.485
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Im	43,00	-	-	(19)	2	-	-	(17)
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	(7)	-	(9)	35	-	2	22
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imo	36,67	10	7	(87)	165	-	10	105
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliar	48,67	(1.166)	(458)	(83)	471	2	(60)	(1.294)
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliar	50,00	4.440	(4.243)	(112)	(634)	-	(144)	(693)
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	69	(98)	(54)	8	-	1	(64)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. I	32,41	52	-	(6)	(1)	-	2	47
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobil	48,67	(494)	42	(315)	(4)	-	112	(659)
Cyrsa S/A	50,00	-	-	(981)	4.470	(617)	142	3.014
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	-	-	-	-	-	-	-
Dalla Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,61	(60)	-	(6)	25	-	(6)	(47)
Estela Borges Empreendimentos Imobiliar	49,99	8.391	(4.467)	(90)	(126)	-	(271)	3.437
Europa Brasil Empreendimento Imobiliar	49,92	7.595	(5.075)	(833)	(87)	(14)	(207)	1.379
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe L	32,50	1.772	(1.190)	(72)	(26)	2	(63)	423
Farrroupilha Empreendimentos Imobiliarios	49,99	-	-	(11)	-	-	-	(11)
Forest Hill De Investimentos Imobiliar	49,44	-	(60)	-	-	-	-	(60)
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobil	48,61	360	(9)	(6)	369	-	(13)	701
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios	48,61	14.633	(10.398)	(95)	513	-	(1.355)	3.298
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	4.589	(3.017)	(43)	(34)	-	(126)	1.369
Girassol - Via Madalena Empreend Imobil	50,00	-	-	(71)	2	-	4	(65)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios	50,00	1.454	(1.078)	(317)	1	-	(39)	21
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento	48,67	(2.510)	431	(1)	70	227	74	(1.709)
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	(147)	57	(27)	115	-	3	1
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe	38,50	2.582	(2.317)	(54)	219	722	(106)	1.046

Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

30 de Junho de 2009

Participação - %	Receita líquida	Resultado					Total	
		Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CS Corrente e diferido		
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,95	2.652	(1.448)	(16)	442	-	(122)	1.568
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,99	2.977	(1.683)	(84)	(2)	(44)	(77)	1.087
Lucio Brazil Real Estate S/A	49,97	-	-	(60)	(97)	5.516	-	5.359
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios	49,91	-	-	-	-	-	-	-
Mac Construtora Ltda	49,95	13.066	(9.441)	(432)	71	2.340	(256)	5.368
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imob	49,95	11.744	(7.525)	(9)	18	-	(443)	3.785
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,91	1.284	-	(4.317)	(1.684)	19.757	-	15.040
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios	49,91	2.560	(1.974)	(52)	11	-	(79)	466
Mac Franca Empreend Imobiliarios Ltda	39,93	960	(658)	(233)	3	-	(30)	42
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios	49,91	-	-	-	-	-	-	-
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios	49,91	-	-	-	-	(3)	-	(3)
Mac Incorporadora Ltda	24,95	-	-	(2)	2	-	-	-
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	886	-	(683)	(2)	49	(104)	146
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios	49,91	-	-	(37)	-	-	-	(37)
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios	48,02	-	-	-	-	-	-	-
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios L	39,93	-	-	(56)	-	-	-	(56)
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios	49,91	-	-	-	-	(2)	-	(2)
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliario	49,91	5.336	(3.680)	(90)	117	-	(195)	1.488
Mac Suica Empreendimentos Imobiliarios L	49,91	-	-	-	-	-	-	-
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliari	49,91	-	-	-	-	(3)	-	(3)
Madagascar Incorporadora Ltda	49,95	-	-	(336)	(2)	-	-	(338)
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	97	(279)	(20)	(328)	-	(83)	(613)
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Sp	50,00	-	-	(242)	(1)	1	-	(242)
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,99	3.616	(2.078)	(15)	(12)	-	(111)	1.400
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliari	49,99	9.915	(5.495)	(23)	(403)	1	(303)	3.692
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliario	50,00	-	-	-	(368)	-	-	(368)
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	-	-	(2)	-	-	-	(2)
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	4.788	(2.991)	(203)	(45)	-	(150)	1.399
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imob	50,00	-	-	(40)	-	-	-	(40)
Abc II De Investimentos Imobiliarios Ltda	34,95	(7)	1	(12)	14	-	1	(3)
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	-	-	(9)	-	-	-	(9)
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliari	49,98	7.141	(3.765)	(26)	(71)	-	(211)	3.068
Paraba Empreendimentos E Participacoes L	21,39	659	(624)	(40)	(113)	1	(42)	(159)
Parque Turissu Empreend Imobiliario Spe Lt	39,99	1.640	(1.054)	(32)	8	-	(43)	519
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S	49,98	(56)	35	(118)	(28)	-	(1)	(169)
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliari	50,00	23.217	(19.970)	(1.159)	(1.145)	-	(496)	447
Prata Brasil Empreendimento Imobiliario	49,92	1.407	(957)	(406)	20	15	(47)	32
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	635	(407)	(149)	(5)	-	(18)	56
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imo	38,62	(3)	(325)	(424)	153	-	(6)	(605)
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend	48,90	7.669	(4.427)	(155)	149	-	(232)	3.004
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend	29,97	8.009	(5.153)	(68)	476	-	(423)	2.841
Residencial Sao Conrado Empreendimentos	48,67	1.701	(1.477)	(349)	400	-	(82)	193
Riviera Ponta Negra Empreendimentos Imob	48,95	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Rummaela S/A	49,99	17.027	(10.499)	(414)	(4.082)	-	(637)	1.445
Salmiana Empreendimentos S/A	49,99	641	(257)	(51)	(161)	-	(7)	165
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe L	49,99	1.623	(959)	(23)	37	(155)	(63)	461
Santa Genabra Empreendimentos Imobiliari	49,99	-	-	(10)	-	-	-	(10)
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Lt	50,00	-	-	(18)	-	-	-	(18)
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baturit	49,91	6.836	(4.258)	(28)	64	-	(235)	2.379
Scp Classic/Galli	47,81	12	84	(244)	11	-	2	(138)
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	172	-	(1.209)	13	4.620	-	3.516
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	9.185	(4.832)	(89)	101	-	(317)	4.048
Tibica Empreendimentos Imobiliarios Lt	50,00	1.647	(1.580)	(260)	(23)	-	(47)	(263)
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliari	49,92	14.290	(8.525)	(987)	(170)	-	(497)	4.111
Urmonduba Empreendimentos Imobiliarios	49,99	4.859	(2.725)	(23)	81	142	(217)	2.117
Viena Incorporadora Spe Ltda	48,99	(14)	14	(145)	(1)	-	2	(144)
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios	49,99	1.830	(1.212)	(54)	38	-	(62)	540

Terco

 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Março de 2009

	Participação -%	Ativo			Total
		Circulante	Não Circulante	Permanente	
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	133	4.377	-	4.510
Alexandria Empreendimentos Imobiliaris	49,00	4.057	1.071	5	5.133
Alpen Haus Negocios Imobiliaris S/A	24,00	3.536	40	-	3.576
Arizona Investimentos Imobiliaris Ltda	50,00	12.039	-	16	12.055
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobi	49,00	2.091	239	158	2.488
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Sp	49,00	7.943	612	-	8.555
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobil	49,00	1.734	9	-	1.743
C.E.A. Empreendimentos Imobiliaris Spe	50,00	6.656	1.434	(10)	8.080
Caiobas Empreendimentos Imobiliaris Spe	49,00	6.175	914	-	7.089
Calendula Desenvolvimento Imobiliar S/	24,00	2.071	-	-	2.071
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil	50,00	7.653	-	138	7.791
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	9.115	-	-	9.115
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliaris Ltd	50,00	54	30.153	-	30.207
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliaris Ltd	32,00	17.504	-	14	17.518
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	145	-	79	224
Chl Xxxv Incorporacoes Ltda	39,00	6.772	-	-	6.772
City Parque Morumbi Empreendimentos Imob	50,00	11.406	-	1.110	12.516
Licy Empreendimentos Imobiliaris S/A	50,00	417	625	1.181	2.223
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobi	45,00	79	12.744	-	12.823
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliar	50,00	6.266	1.020	11	7.297
Cubatao Empreendimentos Imobiliaris Ltd	49,00	5.844	153	-	5.997
Curupaiti Empreendimentos Imobiliaris S	49,00	3.996	-	-	3.996
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	523	1.131	38.001	39.655
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Im	43,00	98	72.781	14	72.893
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,00	1.623	620	-	2.243
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imo	36,00	2.422	6.197	-	8.619
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliar	48,00	7.189	25.577	-	32.766
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliar	50,00	5.206	11.040	-	16.246
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	14.023	7.277	-	21.300
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. I	32,00	4.496	1.133	-	5.629
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobili	48,00	6.104	14.025	-	20.129
Cyrsa S/A	50,00	15.521	5.987	25.649	47.157
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,00	1	-	-	1
Dalia Empreendimentos Imobiliaris Ltda	48,00	3.576	2.924	-	6.500
Estela Borges Empreendimentos Imobiliar	49,00	14.480	1.705	5	16.190
Europa Brasil Empreendimento Imobiliar	49,00	3.507	3.441	769	7.717
Fabia Empreendimentos Imobiliaris Spe L	32,00	1.588	2.307	19	3.914
Farroupilha Empreendimentos Imobiliaris	49,00	397	3.975	20	4.392
Forest Hill De Investimentos Imobiliar	49,00	245	5.785	-	6.030
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobil	48,00	13.958	-	-	13.958
Galeria Boulevard Negocios Imobiliaris	48,00	14.119	481	-	14.600
Gcm Empreendimentos Imobiliaris Ltda	49,00	2.502	1.460	-	3.962
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil	50,00	802	18	-	820
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliaris	50,00	5.443	200	67	5.710
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento	48,00	6.047	2.486	-	8.533
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,00	1.928	1.811	-	3.739
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe	38,00	3.979	5.001	-	8.980
Lao Empreendimentos Imobiliaris Ltda	39,00	15.136	-	-	15.136
Lorena Empreendimentos Imobiliaris Spe	49,00	6.323	236	-	6.559
Lucio Brazil Real Estate S/A	49,00	4	7	3.889	3.900

Terco

 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Março de 2009

	Participação - %	Ativo			Total
		Circulante	Não Circulante	Permanente	
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios	49,00	1	-	-	1
Mac Construtora Ltda	49,00	30.887	-	4.876	35.763
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobil	49,00	18.657	6.351	-	25.008
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,00	10.152	10.738	116.788	137.678
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios	49,00	3.256	-	-	3.256
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,00	1.115	273	-	1.388
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios	49,00	-	-	-	-
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios	49,00	-	-	-	-
Mac Incorporadora Ltda	24,00	13	-	-	13
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,00	4.725	662	4.179	9.566
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios	49,00	8.739	257	-	8.996
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios	48,00	3	-	-	3
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios L	39,00	3.960	381	-	4.341
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios	49,00	-	-	-	-
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliario	49,00	10.040	-	-	10.040
Mac Suica Empreendimentos Imobiliarios L	49,00	-	-	-	-
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliari	49,00	-	-	-	-
Madagascar Incorporadora Ltda	49,00	1.441	-	-	1.441
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	5.434	15.279	-	20.713
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Sp	50,00	57	1.269	369	1.695
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,00	1.595	4.391	-	5.986
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliari	49,00	5.140	13.697	-	18.837
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliario	50,00	27	18.192	-	18.219
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	143	-	-	143
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,00	11.001	4.966	-	15.967
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imob	23,00	574	82.977	68	83.619
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,00	965	3.360	-	4.325
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	393	22.211	685	23.289
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliari	49,00	21.158	-	-	21.158
Paraba Empreendimentos E Participacoes L	21,00	1.117	991	-	2.108
Parque Turissu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	39,00	2.019	-	-	2.019
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S	49,00	4.594	116	-	4.710
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliari	50,00	56.150	34.652	-	90.802
Prata Brasil Empreendimento Imobiliario	49,00	1.057	-	36	1.103
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	772	573	-	1.345
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imo	38,00	2.083	1.791	-	3.874
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend	48,00	14.412	3.409	-	17.821
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend	29,00	12.675	-	-	12.675
Residencial Sao Conrado Empreendimentos	48,00	7.474	6.240	-	13.714
Riviera Ponta Negra Empreendimentos Imob	48,00	28.455	1	-	28.456
Rummaala S/A	49,00	58.936	4.398	723	64.057
Salmiana Empreendimentos S/A	49,00	12.086	-	-	12.086
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe L	49,00	1.811	1.093	1	2.905
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliari	49,00	684	3.075	452	4.211
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Lt	50,00	2.530	-	440	2.970
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baturit	49,00	6.272	-	-	6.272
Scp Classic/Galli	47,00	3.455	2	-	3.457
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	31	-	28.995	29.026
SIK Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,00	3.513	534	-	4.047
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Lt	50,00	4.271	321	279	4.871
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliari	49,00	12.901	8.668	444	22.033
Urmonduba Empreendimentos Imobiliarios	49,00	11.533	-	-	11.533
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,00	1.131	1.279	140	2.550
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios	49,00	4.006	2.043	3	6.052

 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Março de 2009

	Participação - %	Passivo			Total
		Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	910	1.413	2.187	4.610
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios	49,99	554	461	4.118	5.133
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	3.259	475	(158)	3.576
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	3.696	5.555	2.804	12.055
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobi	49,99	397	357	1.734	2.488
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Sp	49,99	910	2.832	4.813	8.555
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobil	49,91	269	556	918	1.743
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe	50,00	3.885	4.418	(223)	8.080
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,99	3.310	1.395	2.384	7.089
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/	24,00	697	76	1.298	2.071
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil	50,00	277	4.539	2.975	7.791
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	9	-	9.106	9.115
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	50,00	12.049	18.155	3	30.207
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	32,50	464	195	16.859	17.518
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	70	-	154	224
Chl Xxxv Incorporacoes Ltda	39,66	44	6.472	256	6.772
City Parque Morumbi Empreendimentos Imob	50,00	11.225	509	782	12.516
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	1.558	30	635	2.223
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobi	45,00	-	125	12.898	12.823
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliari	50,00	242	299	6.756	7.297
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,99	4.147	75	1.775	5.997
Curupaiti Empreendimentos Imobiliarios S	49,99	65	65	3.866	3.996
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	1.232	771	37.652	39.655
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Im	43,00	50.308	661	21.924	72.893
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	(9)	92	2.160	2.243
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imo	36,67	183	413	8.023	8.619
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliario	48,67	3.648	7.553	21.565	32.766
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliario	50,00	4.328	7.245	4.673	16.246
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	4.351	154	16.795	21.300
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. i	32,41	4.296	47	1.286	5.629
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobili	48,67	826	1.298	18.005	20.129
Cyrsa S/A	50,00	3.069	30.495	13.593	47.157
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	4	-	(3)	1
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,61	1.904	15	4.581	6.500
Estela Borges Empreendimentos Imobiliari	49,99	3.302	4.559	8.329	16.190
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario	49,99	8.793	35	(1.111)	7.717
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe L	32,50	142	2.494	1.278	3.914
Farroupilha Empreendimentos Imobiliarios	49,99	-	6	4.386	4.392
Forrest Hill De Investimentos Imobiliario	49,44	30	4.817	1.183	6.030
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobil	48,61	333	627	12.998	13.958
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios	48,61	11.377	1.049	2.174	14.600
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	985	2.319	658	3.962
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil	25,00	51	789	(20)	820
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios	50,00	1.978	494	3.238	5.710
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento	48,67	493	425	7.615	8.533
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	171	315	3.253	3.739
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe	38,50	1.318	3.347	4.315	8.980
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,95	5.444	125	9.567	15.136
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,99	768	61	5.730	6.559
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	13.018	-	(9.118)	3.900


 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Março de 2009

	Participação - %	Passivo			Total
		Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios	49,91	-	-	1	1
Mac Construtora Ltda	49,95	3.201	15.990	16.572	35.763
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobil	49,95	6.486	8.798	9.724	25.008
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,91	7.124	52.792	77.762	137.678
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios	49,91	329	3.157	(230)	3.256
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	135	-	1.253	1.388
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios	49,91	-	-	-	-
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios	49,91	-	-	-	-
Mac Incorporadora Ltda	24,95	7	-	6	13
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	1.387	35	8.144	9.566
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios	49,91	4.947	-	4.049	8.996
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios	29,96	-	-	3	3
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios L	39,93	-	-	4.341	4.341
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios	49,91	-	-	-	-
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliario	49,91	501	7.156	2.383	10.040
Mac Suica Empreendimentos Imobiliarios L	49,91	-	-	-	-
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliari	49,91	-	-	-	-
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	661	-	780	1.441
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	236	17.723	2.754	20.713
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Sp	50,00	14	313	1.368	1.695
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,99	573	287	5.126	5.986
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliari	49,99	3.428	7.955	7.454	18.837
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliario	50,00	15.428	109	2.682	18.219
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	3	-	140	143
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	947	332	14.688	15.967
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imob	50,00	82.486	-	1.133	83.619
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	4.519	57	(251)	4.325
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	22.208	-	1.081	23.289
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliari	49,99	4.146	5.742	11.270	21.158
Paraba Empreendimentos E Participacoes L	21,39	115	323	1.670	2.108
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	715	172	1.132	2.019
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S	49,99	766	2.364	1.560	4.710
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliari	50,00	17.355	44.137	29.310	90.802
Prata Brasil Empreendimento Imobiliario	49,99	1.884	44	(825)	1.103
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	139	298	908	1.345
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imo	38,62	221	131	3.522	3.874
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend	48,90	1.045	4.410	12.366	17.821
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend	29,97	3.993	260	8.422	12.675
Residencial Sao Conrado Empreendimentos	48,67	1.044	1.585	11.085	13.714
Riviera Ponta Negra Empreendimentos Imob	48,96	28.050	405	1	28.456
Rummaala S/A	49,99	21.249	18.298	24.510	64.057
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	6.153	442	5.491	12.086
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe L	49,99	146	96	2.663	2.905
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliari	49,99	2	-	4.209	4.211
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Lt	50,00	487	244	2.239	2.970
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baturit	49,91	910	4	5.358	6.272
Scp Classic/Galli	47,81	1.236	-253	1.968	3.457
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	1.955	4.485	22.586	29.026
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	465	-36	3.546	4.047
Tibiñca Empreendimentos Imobiliarios Lt	50,00	2.961	218	1.692	4.871
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliari	49,99	7.757	16.060	(1.784)	22.033
Urmonduba Empreendimentos Imobiliarios	49,99	1.098	-	10.435	11.533
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	293	1.912	345	2.550
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios	49,99	900	1.468	3.684	6.052



 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Março de 2009

Participação -%	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado			Total
				Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CS Corrente e diferido	
Arcopela Incorporadora Ltda	40,00	1.318	(870)	(4)	(11)	-	392
Alexandria Empreendimentos Imobiliários	49,99	1.659	(895)	41	-	(42)	762
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	154	(121)	(5)	(1)	-	27
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	4.346	(2.309)	(19)	(180)	23	1.712
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios	49,99	90	(72)	(47)	-	(6)	(46)
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Sp	49,99	2.123	(759)	(24)	(5)	-	1.270
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobil	49,91	1.450	(911)	(19)	4	-	479
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe	50,00	1.028	(1.201)	(2)	25	3	(177)
Caioabas Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,99	(279)	20	2	192	-	(67)
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/	24,00	3	-	(32)	11	-	(17)
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil	50,00	2	-	(5)	(10)	-	(17)
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	-	-	(3)	-	-	(3)
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	50,00	-	-	-	(46)	-	(46)
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltd	32,50	-	-	(4)	-	-	(4)
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	-	-	(50)	(1)	-	(51)
Chl Xxxx Incorporacoes Ltda	39,66	68	-	(13)	-	(5)	50
City Parque Morumbi Empreendimentos Imob	50,00	-	-	(28)	-	-	(28)
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	-	-	(345)	-	585	240
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobi	45,00	-	-	(5)	-	-	(5)
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliari	50,00	545	(315)	(59)	39	-	185
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,99	164	(134)	(35)	29	8	40
Curupalli Empreendimentos Imobiliarios S	49,99	-	-	(11)	(1)	-	(12)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	-	-	-	-	-	-
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Im	43,00	-	-	(15)	2	-	(13)
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	(8)	-	(5)	31	-	48
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imo	36,67	11	273	(51)	122	12	367
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliario	48,67	(152)	(502)	(45)	1.164	-	405
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliario	50,00	2.787	(2.046)	(45)	(377)	-	225
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	54	(18)	(39)	11	-	7
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. I	32,41	(40)	-	(5)	(1)	-	(43)
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobii	48,67	(1.192)	661	(139)	(4)	-	(539)
Cyrsa S/A	50,00	-	-	-	-	134	-
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	-	-	(1)	-	-	(1)
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,61	7	-	(5)	29	-	24
Estela Borges Empreendimentos Imobiliari	49,99	3.745	(2.117)	(22)	(33)	-	1.464
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario	49,99	2.670	(1.275)	(413)	(131)	(14)	156
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe L	32,50	894	(616)	(33)	2	-	216
Farrroupilha Empreendimentos Imobiliarios	49,99	-	-	(1)	-	-	(1)
Forest Hill De Investimentos Imobiliario	49,44	-	-	-	-	-	-
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobil	48,61	-	-	-	-	-	-
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios	48,61	-	-	-	-	-	-
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	1.396	(973)	(14)	2	-	376
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil	25,00	87	-	(19)	(87)	-	(18)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios	50,00	1.259	(997)	(196)	(1)	-	33
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento	48,67	(160)	(43)	(1)	21	-	9
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	-	1.013	(9)	108	-	1.111
Klabin Segall Verqueiro Emp. Imobil Spe	38,50	1.717	(1.087)	(9)	127	-	707
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,95	1.439	(958)	(11)	213	-	619
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,99	-	-	-	-	-	-
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	-	-	(28)	(97)	3.500	3.375

 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

31 de Março de 2009

Participação - %	Resultado						Total	
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CS Corrente e diferido		
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliários	49,91	-	-	-	-	-	-	
Mac Construtora Ltda	49,95	7.276	(5.192)	(228)	35	1.000	(256)	2.635
Mac Cyrela Itália Empreendimentos Imob	49,95	5.205	(3.899)	(5)	11	-	(219)	1.103
Mac Empreendimentos Imobiliários S/A	49,91	539	(117)	(1.478)	(1.316)	8.358	-	5.986
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliários	49,91	1.074	(805)	(25)	10	-	(35)	219
Mac Franca Empreend Imobiliários Ltda	39,93	-	-	(35)	-	-	-	(35)
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliários	49,91	-	-	-	-	-	-	-
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliários	49,91	-	-	-	-	(3)	-	(3)
Mac Incorporadora Ltda	24,95	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	881	-	(572)	(16)	(12)	(104)	177
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliários	49,91	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Mac Itália Empreendimentos Imobiliários	29,96	-	-	-	-	-	-	-
Mac Japao Empreendimentos Imobiliários L	39,93	-	-	(2)	-	-	-	(2)
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliários	49,91	-	-	-	-	(2)	-	(2)
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliário	49,91	2.000	(1.229)	(33)	43	-	(62)	719
Mac Suíça Empreendimentos Imobiliários L	49,91	-	-	-	-	-	-	-
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliari	49,91	-	-	-	-	(3)	-	(3)
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	-	-	-	-	-	-	-
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda	30,00	180	(261)	(7)	(201)	-	(59)	(348)
Marquise Empreendimentos Imobiliários Sp	50,00	-	-	(21)	-	-	-	(21)
Merito Empreendimentos Imobiliários Spe	49,99	-	-	-	-	-	-	-
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliari	49,99	4.905	(2.761)	(9)	(176)	1	(116)	1.844
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliário	50,00	-	-	-	(53)	-	-	(53)
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	-	-	-	-	-	-	-
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	-	-	-	-	-	-	-
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imob	50,00	-	-	(30)	-	-	-	(30)
Np Empreendimentos Imobiliários Ltda	34,95	-	-	-	8	-	(2)	6
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliari	49,99	3.732	(2.148)	(10)	(57)	-	(137)	1.380
Paraba Empreendimentos E Participacoes L	21,39	887	(744)	(15)	(215)	(51)	(33)	(171)
Parque Turassu Empreend Imobiliário Spe Lt	40,00	-	-	-	-	-	-	-
Petronio Portela Empreend Imobiliários S	49,99	2	(22)	(41)	(15)	-	(1)	(77)
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliari	50,00	11.459	(8.382)	(409)	126	-	(208)	2.586
Prata Brasil Empreendimento Imobiliário	49,99	471	(314)	(244)	8	-	(18)	(97)
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	-	-	-	-	-	-	-
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imo	38,62	(7)	(431)	(32)	164	-	(10)	(316)
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend	48,90	8.124	(3.603)	(461)	242	-	(233)	4.069
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend	29,97	2.538	(1.814)	(30)	256	-	(133)	817
Residencial Sao Conrado Empreendimentos	48,67	1.067	(985)	(12)	291	-	(46)	235
Riviera Ponta Negra Empreendimentos Imob	48,96	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Rummaala S/A	49,99	-	-	-	-	-	-	-
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	(10)	(80)	(30)	109	-	-	(11)
Salto Empreendimentos Imobiliários Spe L	49,99	564	(320)	(19)	19	(43)	(26)	175
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliari	49,99	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Savona Empreendimento Imobiliário Spe Lt	50,00	-	-	(17)	-	-	-	(17)
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baturit	49,91	2.862	(1.757)	(8)	35	-	(100)	1.032
Scp Classic/Galli	47,81	12	78	1.546	11	-	2	1.649
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	101	-	(466)	(1)	493	-	127
Slk Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	29,99	-	-	-	-	-	-	-
Tibirica Empreendimentos Imobiliários Lt	50,00	508	(408)	(288)	-	-	(14)	(182)
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliari	49,99	8.899	(4.641)	(478)	15	-	(352)	3.443
Ulimonduba Empreendimentos Imobiliários	49,99	-	-	-	-	-	-	-
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	(15)	14	(52)	(1)	-	2	(52)
Vila Maria Empreendimentos Imobiliários	49,99	712	(470)	(11)	65	-	(17)	279

Investimentos no exterior

As demonstrações contábeis da sociedade controlada Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda (sediada em Bahamas), expressas em dólares estadunidenses, foram convertidas para reais pelo método da taxa corrente, sendo utilizada a taxa de câmbio em vigor em 30 de junho de 2009 - R\$ 1,9516 (03/2009: R\$ 2,3152).

As demonstrações contábeis da sociedade controladas sob controle comum Cyrsa S.A. e Rummaala S.A. (sediadas na Argentina), expressas em pesos, tiveram suas práticas contábeis revisadas e consistidas com as por nós adotadas e foram convertidas para reais pelo método da taxa histórica para as contas do patrimônio líquido e pelo método da taxa corrente para as demais contas do ativo e passivo, sendo que para essas últimas foi utilizada a taxa de câmbio em vigor em 30 de junho de 2009 - R\$ 0,514120 (03/2009: R\$ 0,623959).

Terco

 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

10 Imobilizado

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depreciação - %
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	
Máquinas e equipamentos (custo)	934	937	1.803	1.829	
Depreciação acumulada	(274)	(251)	(371)	(332)	10
Móveis e utensílios (custo)	2.744	2.745	4.697	4.421	
Depreciação acumulada	(334)	(269)	(944)	(819)	10
Computadores (custo)	3.896	5.080	9.818	7.925	
Depreciação acumulada	(1.942)	(2.947)	(3.073)	(4.343)	20
Instalações (custo)	-	-	437	419	
Depreciação acumulada	-	-	(191)	(173)	10
Veículos (custo)	92	92	660	646	
Depreciação acumulada	(58)	(54)	(605)	(596)	20
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	10.562	10.562	11.606	11.746	
Depreciação acumulada	(2.539)	(2.026)	(2.724)	(2.431)	
Stand de Vendas	82	75	107.990	94.497	
Depreciação acumulada	(2)	(2)	(23.276)	(15.591)	
Outros (custo)	-	-	8	73	
	<u>13.161</u>	<u>13.942</u>	<u>105.835</u>	<u>97.271</u>	

11 Intangível

	Taxa de amortização	Controladora		Consolidado	
	%	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Marcas e Patentes		40	38	106	87
Software	20%	2.305	2.448	3.756	4.004
Gastos com projetos em desenvolvimento	20%	19.988	16.250	19.988	16.500
		<u>22.333</u>	<u>18.736</u>	<u>23.850</u>	<u>20.591</u>

A Companhia estima o início da amortização dos gastos com projetos (desenvolvimento do novo sistema de gestão corporativa) para 2009.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

12 Empréstimos e financiamentos

	Milhares de dólares estadunidenses					
	Controladora		Consolidado		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Empréstimos - moeda estrangeira	39.032	46.304	39.032	46.304	20.000	20.000
Empréstimos - moeda nacional	150.000	150.000	300.995	264.257	-	-
Financiamentos - moeda nacional	294.007	334.127	948.638	798.540	-	-
Juros a pagar - moeda nacional	2.655	3.439	6.703	5.455	-	-
Juros a pagar - moeda estrangeira	736	1.735	736	1.735	377	750
	486.430	535.605	1.296.104	1.116.291	20.377	20.750
Curto Prazo	110.740	104.569	266.772	173.260		
Longo prazo	375.691	431.036	1.029.332	943.031		

O empréstimo em moeda estrangeira, no montante total equivalente a US\$ 20.000, está sujeito a variação da taxa LIBOR e juros de 3,5% ao ano; acrescido de variação cambial e com vencimento para setembro de 2011, tendo como garantia o aval do acionista controlador.

Os empréstimos em moeda nacional estão sujeitos a juros que variam entre 10,5% a 12% ao ano, acrescidos da variação da Taxa Referencial – TR, vencíveis até 2018. Em garantia dos referidos financiamentos foram oferecidos avais do acionista controlador, hipoteca e caução de contas a receber.

Os financiamentos, representados por contratos de operações de crédito imobiliário 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.

As hipotecas e caução de contas a receber dos empreendimentos totalizaram R\$ 1.069.320 em 30 de junho de 2009 (03/2009: R\$ 862.447).

Os montantes em longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
2010	137.294	117.370	437.868	353.097
2011	131.125	191.140	326.720	354.257
2012	56.609	74.612	176.026	160.737
2013	44.556	47.241	79.994	72.296
2014	4.805	673	7.422	2.644
2018	1.302	-	1.302	-
Total	375.691	431.036	1.029.332	943.031


 Terco
Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

13 Debêntures

<u>Controladora e consolidado</u>	<u>06/2009</u>	<u>03/2009</u>
Debêntures	989.500	989.500
(-) Gastos com debêntures a amortizar	<u>(2.861)</u>	<u>(2.976)</u>
	986.639	986.524
Juros sobre debêntures (Curto Prazo)	<u>33.028</u>	<u>46.993</u>
	<u>1.019.667</u>	<u>1.033.517</u>

Em 05 de janeiro de 2008, a Companhia emitiu, no montante de R\$ 499.500, o segundo lote de debêntures simples, de forma nominal, escritural, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, encerrando a oferta pública de distribuição no valor total captado de R\$ 999.500.

Os gastos com a emissão de debêntures totalizaram R\$ 3.748, os quais estão sendo amortizados na sua curva de vencimento.

O prazo de vencimento das debêntures e a remuneração são:

1ª série com emissão em 01 de Abril de 2007, no montante de R\$ 500.000

O prazo de vencimento é de 07 (sete) anos a contar da data de sua emissão, sendo sua amortização anualmente em 03 (três) parcelas anuais e iguais e consecutivas a partir de 1 de abril de 2012 com vencimento final em 1 de abril de 2014.

As debêntures não estão sujeitas a resgate antecipado a critério da Emissora, ressalvado, contudo o direito da Emissora adquirir a qualquer tempo, debêntures em circulação no mercado, observando a legislação vigente.

Os encargos das debêntures correspondem a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de depósitos interfinanceiros de um dia divulgado diariamente pela CETIP, acrescida de um spread de 0,48% ao ano, incidente sobre o valor nominal unitário ainda não amortizado, pago semestralmente, sendo o primeiro vencimento em 1 de outubro de 2007.

O primeiro período de vigência da Remuneração das Debêntures da 1ª. Série terá início na data de emissão e vencimento em 24 meses contados da data de emissão, data da repactuação, em 05 de janeiro de 2010.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

2ª. Série com emissão em 05 de Janeiro de 2008, no montante de R\$ 499.500

O prazo de vencimento é de 10 (dez) anos a contar da data de sua emissão, com vencimento final em 05 de Janeiro de 2018.

As debêntures não estão sujeitas a resgate antecipado a critério da Emissora, ressalvado, contudo o direito da Emissora adquirir a qualquer tempo, debêntures em circulação no mercado, observando a legislação vigente.

Os encargos das debêntures correspondem a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de depósitos interfinanceiros de um dia divulgado diariamente pela CETIP, acrescida de um spread de 0,65% ao ano.

O primeiro período de vigência da Remuneração das Debêntures da 2ª. Série terá início na data de emissão e vencimento em 36 meses contados da data de emissão, data da repactuação, em 05 de janeiro de 2011.

Em 2009, a Companhia recomprou 12.654 debêntures (CYRE12), sendo 1.000 (um mil) em fevereiro de 2009, 2.040 (duas mil e quarenta) em abril e 9.614 (nove mil seiscentos e quatorze) em maio. Os papéis permaneceram em tesouraria até 30 de junho de 2009 e foram resgatados em 15 de julho de 2009.

Cláusulas contratuais "covenants"

O instrumento particular de escritura da emissão de debêntures possui cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e custos a incorrer. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais:

- Não renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais;
- Transformação em sociedade limitada;
- Não cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado;
- Redução do capital social que não para absorção de prejuízos;
- Transferência ou cessão de controle acionária; e
- Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido.

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas até o período findo em 30 de junho de 2009.

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

14 Partes relacionadas

a. Operações de mútuo com pessoas ligadas

Os saldos das operações de mútuo mantidas com pessoas ligadas não possuem vencimento pré-determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto aqueles firmados com as "Joint Ventures".

Os saldos nas demonstrações contábeis da controladora e do consolidado são assim apresentados:

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Controlador	116	116	-	-	8.258	8.258	-	-
Demais sócios e administradores - P.F.	24.830	20.954	-	-	46.758 (i)	45.310	163	41
	24.946	21.070	-	-	55.016	53.568	163	41
Demais sócios e administradores :								
ADES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	-	-	1	2
AGRA EMPREEND IMOBIL S/A	168	168	1.490	2.607	9.195	10.774	1.490	2.607
AGRA INCORPORADORA S/A	130	-	-	384	130	-	-	523
ALAGOAS ASSESSORIA E CONSULTORIA S/C LTDA	-	-	-	-	2	2	-	-
ALFA REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	332	332	-	-	443	443	-	-
ANASTACIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E	651	651	-	-	651	651	-	-
ARRAAL DO CABO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/	-	30	-	-	280	30	-	-
ASSIA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA	-	-	-	-	600	600	-	-
BANCO IBM S/A	-	-	-	4.541	-	-	-	4.541
BERRINI BANDEIRANTES EMPREENDIMENTOS IMOPBILIA	123	123	-	-	123	123	84	84
BERTOLETTI PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO IMOI	694	523	-	-	972	796	264	229
BRASCAN IMOBILIÁRIA E INCORPORAÇÕES	-	-	-	-	32	32	-	-
BRAZIL REALTY ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO LTDA	-	-	3.132	25	-	-	3.132	25
BRICKELL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	-	-	449	449
BUENO NETO GESTAO IMOBILIARIA LTDA	855	855	-	-	855	855	30	-
BULLISH PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	134	134	122	122
CACAPAVA EMPREITADA DE LAVOR LTDA	5	5	-	-	2.107	2.107	493	493
CAMARGO CORREA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A	-	-	-	-	-	-	19	19
CANDIDE INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	-	-	-	-	1.301	1.301	-	-
CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO	2.587	2.800	166	166	2.632	2.845	166	166
CDC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	-	-	1.531	1.531
CIPASA VOTORANTIM EMPREEND IMBILIARIOS S/A	311	311	-	-	311	311	-	-
CMLCORP INCORPORACAO TECNICAS DE ENGENHARIA	-	-	-	-	-	-	-	10
CONCIMA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA	5.930	5.747	-	-	6.277	6.094	-	-
CONENGE ENGENHARIA LTDA	75	75	-	-	75	75	111	111
CONSORCIO BOTAFOGO BUSINESS	177	-	-	-	-	-	-	-
CONSORCIO FERNANDES DE ABREU	-	-	2	2	-	-	-	-
CONSORCIO MASSACA	-	-	-	-	-	-	5.005	4.829
CONSORCIO NHAMBIQUARAS	-	-	325	-	-	-	-	-
CONSORCIO SANTO ANDRE	30	1	-	-	-	-	-	-
CONSORCIO SEVERO PENTEADO	1	-	-	-	-	-	-	-
CONSTRUTORA ANDRADE MENDONÇA LTDA	-	-	-	-	40	40	504	519
CONSTRUTORA LIDER LTDA	-	-	-	-	83	83	17	17
CONSTRUTORA MARQUISE S/A	-	-	-	-	-	-	233	181
CONSTRUTORA REITZFELD LTDA	-	-	-	-	18	18	-	-
CYRELA COMERCIAL IMOBILIÁRIA LTDA	-	-	-	-	-	1	-	-
CYRELA COMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMEF	-	214	5.915	-	36	314	5.915	-
CYRELA MANAUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	1	1	-	-	1	1	-	-

Terco

 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Demais sócios e administradores:								
DGC PUGSLEY LTDA	-	-	-	-	-	186	-	260
DIAMOND SPE S/A	-	-	-	-	-	-	410	72
DRAXER INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTD	12	9	-	-	12	9	-	-
ELMING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	1.108	1.108	-	-
ENGELUX COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA	-	-	-	-	262	262	702	702
EXTO INCORPORAÇÕES LTDA	-	-	-	-	700	700	-	-
FAL 2 INCORPORADORA LTDA	-	-	131	131	-	-	131	131
FAMÉLIA SILVA PORTO	-	-	-	-	-	35	-	-
FRONER PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO IMOBILI	-	-	-	-	890	890	-	-
FUNDO DE INVESTIMENTO E PARTICIPACAO DESENV	-	-	35	35	134	134	156	156
FUNDO FINANCIAL CENTER DE INVESTIMENTOS IMOBILI	21	21	-	-	21	21	-	-
GAFFISA S/A	5	5	-	-	5	5	33	33
GEOMT EMPREITADA DE LAVOR S/C LTDA	-	-	-	-	-	-	8	8
GIRONPARK DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRI	170	170	-	-	216	216	66	66
GOLFARB INCORPORAÇÕES E CONSTRUCOES LTDA	5	5	-	-	5	3.271	14	19
GULF INVESTIMENTOS LTDA	-	-	-	-	-	-	1.259	410
HORIZON 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	5	5	-	-	5	5	61	127
HORIZON 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	-	818	818
KC IMOBILIARIA LTDA	-	-	-	-	-	-	1	-
INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA LTDA	1.036	1.012	-	-	1.117	1.094	163	163
INCORTEL INCORPORAÇÕES HOTELEIRAS LTDA	2.433	2.155	-	1.540	2.340	2.235	-	1.748
INPAR EMPREENDIMENTOS PATRIMONIAIS LTDA	-	-	-	-	-	-	123	89
ITAPAVA EMPREITADA DE LAVOR LTDA	8	8	-	-	8	8	-	-
JCPM PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	-	-	-	-	-	-	750	710
JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A	226	226	-	-	226	226	362	293
JOTAGE ENGENHARIA COMERCIO E INCORPORACAO	-	-	-	-	59	59	303	354
KLABIN SEGALL S/A	-	-	-	-	1.029	1.029	1.249	1.249
KLARCON ENGENHARIA LTDA	277	277	156	156	277	277	275	275
LINDENORP DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S	-	-	-	-	-	-	80	80
LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	3	3	-	3
MABRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	396	396	-	-	396	396	-	3
MAC PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	3.327	3.327	4.603	3.347	3.487	3.802
MAGIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	5.844	9.514	16	16	10.838	14.569	3.570	2.149
MAURIS ILIA KLABIN WARCHAVCHIK	-	-	-	-	97	97	-	-
MDL REALTY INCORPORADORA S/A	-	-	-	-	7	7	-	7
MELO TEIXEIRA ARQUITETURA E PLANEJAMENTO LTDA	149	149	240	240	149	149	494	494
MESOPOTAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	262	255	-	-
MILLENNIUM DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	381	381	24	22	381	381
MLLA PATRIMONIAL LTDA	2.882	2.882	-	-	2.882	2.882	3.201	-
MORAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	1.411	1.374	893	-	1.838	1.800	778	937
MOURADUBEUX ENGENHARIA S/A	-	-	-	-	1	1	-	-
MPD ENGENHARIA LTDA	-	-	-	-	-	-	1	-
MVL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	694	523	-	-	972	798	264	229
MZM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	-	-	18
NAVOUR INCORPORAÇÕES E CONSTRUCAO LTDA	-	-	2	-	681	691	830	8
NATUREVIEW INVESTMENTS LTDA	6	6	-	-	44	44	34	34
NISS INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	-	-	34	148
OMEGA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	1.027	934	-	-	1.027	934	2.002	2.002
ORBX INCORPORADORA S/A	-	-	-	-	-	600	42	42
OURICO EMPREENDIMENTOS LTDA	-	-	-	-	0	0	10	10
PARKPLACE ADMINISTRACAO E EMPREITADA DE LAVOR	-	-	-	-	178	13	-	-
PARQUE DO MORUMBI INCORPORADORA LTDA	-	-	-	-	-	-	23	23
PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S	165	165	-	-	165	165	-	-
PHD CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPA	-	-	-	-	-	-	8	8
PHOENICIA BRAZIL S/A	-	-	-	-	2.350	2.350	-	-
PLARCON INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA	-	-	-	-	-	-	55	55
PMPAR S/A	1	1	-	-	1	1	1.350	857
PRS INCORPORADORA LTDA	-	-	-	-	-	-	22	22
QUASAR DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	678	678	-	-	678	678
R N INCORPORAÇÕES LTDA	-	-	-	-	-	1	-	-
RD ENGENHARIA E COMERCIO LTDA	-	-	-	-	-	-	-	172
REDIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A	-	-	-	-	-	-	736	736
REPAME PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA	-	-	-	-	501	470	1.563	1.185

Terco

 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Demais sócios e administradores:								
REVAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	47	47	100	100
RJZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	-	-	111	111
ROSSI RESIDENCIAL S/A	-	-	-	-	1.339	2.190	118	118
RUBEM VASCONCELOS IMOVEIS LTDA	3	3	-	-	3	3	123	123
SALVADOR SHOPPING S/A	-	-	-	-	-	-	4.360	3.300
SÃO JOSÉ CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA	-	-	-	-	-	-	3.189	3.189
SANCA DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA	-	-	-	-	-	-	-	17
SCP - BALNEÁRIO DO SOL	-	-	-	-	-	-	278	-
SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	-	1.623	-	-
SINCO CONSTRUTORA LTDA	-	-	-	-	14	14	0	0
SINCO PARTICIPAÇÕES LTDA	55	55	-	-	55	55	-	-
SKR ENGENHARIA LTDA	-	-	-	-	19.010	19.620	93	192
SM CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO LTDA	-	-	-	-	1.661	1.661	47	47
SOPEMA SOC PAULISTA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	927	927	-	-
T & C CONSULTORIA E CONSTRUÇÕES LTDA	-	-	-	-	72	72	2	-
TECCO TECNOLOGIA E CONSTRUÇÃO LTDA	7.504	6.161	31	-	9.182	7.751	1.613	1.332
TECNISA ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA	1.019	1.019	1.749	1.749	6.573	6.557	2.463	2.470
TECNISA HOLDING LTDA	-	-	-	-	2.377	2.377	-	0
TECNISA S/A	-	-	-	-	-	-	1.372	1.325
TECNUM & CORPORATE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	21.720	19.267	-	-	24.119	22.199	1.061	442
TPR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	713	713	357	357
TRANA CONSTRUÇÕES LTDA	437	437	6	-	437	437	440	-
VIBRON ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA	-	-	-	-	34	34	-	-
VIVENDA NOBRE INCORPORADORA LTDA	-	-	-	-	4.577	4.577	483	483
VIVER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	294	294	-	-	8.244	8.244	4.482	4.482
VR EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES E SEV L	-	-	-	3.179	-	-	332	3.179
Outros	-	-	-	-	-	-	-	-
Demais sócios e administradores:	84.822	80.081	18.677	19.167	196.144	200.662	67.232	59.347
Sociedades controladas:								
ABC II DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	9	16	1.898	2.172	134	-	-	-
ABC REALTY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	4	4	1.505	1.565	-	-	-	-
ADIEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	5	-	-	-
AGRA CYRELA SPE LTDA	30	30	527	1.808	16	56	575	1.179
ALDEIA DA COLINA EMPREEND IMOBIL SPE LTDA	521	3.749	-	-	-	-	-	-
ALEXANDRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	282	287	-	-
ALPEN HAUS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A	171	171	-	-	171	171	26	-
ANGRA DOS REIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTI	300	-	-	-	-	-	-	-
ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	6.706	6.718	3.400	3.400	6.706	5.240	3.400	3.400
ATLANTIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	460	460	-	-	92	92	-	-
AUSTRÁLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	-	-	161	-	59	59
AUTÊNTICO VAL CARIRAO EMPREEND IMOBIL SPE LTDA	-	-	-	-	-	0	98	1
BETABENS ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA	19	19	-	-	6	6	-	-
BRAZIL REALTY - CIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	85	75	-	-	-	-	-	-
BRIGADEIRO GALVAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	-	-	13	13	-	1.535	13	-
C.E.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	-	8.514	1.400	1.400	-	4.257	700	700
CAOBAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	53	53	-	-	47	47	158	158
CALAFETE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	10.952	11.159	-	8.230	10.952	2.119	-	8.230
CALENDULA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A	80	80	-	-	80	80	-	-
CAVARGO CORREA - CYRELA EMPREEND IMOBIL LTDA - I	-	141	-	-	-	70	-	-
CANANEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	2	2	-	-	0	0	-	-
CANINDE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	-	-	2.911	2.911	-	-	-	-
CAPITAL REALTY DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	140	140	-	-	-	-	-	-
CAPRI INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	-	-	-	-	1	1
CARCAVELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	-	6.109	6.109	-	-	-	-
CBR 002 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1.674	1.509	-	-	-	-	-	-
CBR 003 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	181	181	-	-	-	-	-	-
CBR 005 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	190	150	-	-	95	75	-	-
CBR 008 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1	1	-	-	-	10	-	-
CBR 011 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	1.123	1.863	-	-	758	1.258	-	-
CBR 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	559	502	-	-	247	222	-	-
CBR 800 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	42	64	-	-	-	-	-	-


 Terço
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Sociedades controladas:								
CEDECO CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	-	-	-	-	16	-	82	-
CHAMOMX DESENVOLVIMENTO URBANO SPE LTDA	-	-	-	-	-	-	-	2
CHL XXXV INCORPORACOES LTDA	-	-	-	-	1.937	-	-	-
CITY PARQUE MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	2.583	2.329	-	-	-	1.289	-	-
CL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	1.557	1.557	10	10	778	778	5	5
CONCIMA PARTICIPACOES LTDA	48.719	48.719	-	-	-	-	-	-
COSTA DE GUADALUPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	-	199	-	-	-	110	-	-
COSTA MAGGIORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LT	54	54	-	-	27	27	41	41
COTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.618	1.618	-	-	-	-	-	-
COUNTRY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	7.011	7.020	3.747	3.281	-	-	843	884
CUBATAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	0	-	0	4.095
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A	318	175	52	52	485	175	-	662
CURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	38.226	35.833	-	-	38.227	35.833	39	33
CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA	8.721	8.640	133.475	11.094	21	21	-	-
CYRELA ACONCAGUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	11.605	6.552	91	91	-	-	-	-
CYRELA ANDRADE MENDONCA EMPREENDIMENTOS IMO	1.297	537	-	-	259	107	0	7
CYRELA BAHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.055	1.018	-	-	-	4	-	-
CYRELA BORACEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS L'	-	261	-	-	-	-	-	-
CYRELA BRACY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	318	321	2.712	2.566	-	-	-	-
CYRELA BRAGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	206	95	541	506	-	-	-	-
CYRELA BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTI	295	317	-	-	172	536	-	-
CYRELA BRAZIL REALTY R/J EMPREENDIMENTOS IMOBIL	466	466	91	91	-	-	-	-
CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PAR'	-	-	-	-	-	127	5.625	2.021
CYRELA CHILE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	20.119	17.982	5.901	5.901	-	-	-	-
CYRELA CLASSIC DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SPE LT	99	55	37	37	33	32	-	-
CYRELA COMERCIAL IMOBILIARIA LTDA	291	5	588	588	300	-	29	-
CYRELA COIMERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTI	-	2	-	-	-	-	-	-
CYRELA CONSTRUTORA LTDA	477	477	800	800	-	-	-	-
CYRELA COSTA RICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	2.935	1.875	-	-	-	-	-	-
CYRELA DINAMICA DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTI	31	31	985	985	-	-	-	-
CYRELA ELWING EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	2.509	2.497	1.323	1.323	-	-	-	-
CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBIL. COM. IMPORT. E E	258	141	16.071	23.482	0	-	-	7
CYRELA EUROPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTI	2	2	-	-	-	-	-	-
CYRELA FILIPINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LT	1	1	-	-	-	-	-	-
CYRELA FINLANDIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS L'	988	856	-	-	650	488	-	-
CYRELA GAFISA SPE LTDA	34	34	-	-	22	22	5	5
CYRELA GREENFIELD DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS	25	25	-	-	-	-	-	-
CYRELA GREENWOOD DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS I	5.285	5.282	222	3.791	-	-	0	-
CYRELA HOLANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LT	1.501	1.502	-	-	-	-	-	-
CYRELA IBERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	563	563	-	-	-	-	301	192
CYRELA IMOBILIARIA LTDA	549	48	154	63	871	-	18	1
CYRELA INDICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	205	143	-	-	-	-	-	-
CYRELA INDONESIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS L	1	1	-	-	-	-	-	-
CYRELA INVESTIMENTO E PARTICIPACOES LTDA	352	352	123	123	1.199	-	118	-
CYRELA JAPAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE L	348	348	-	-	-	-	-	-
CYRELA JUREIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	3	3	-	-	-	-	-	-
CYRELA LAKEWOOD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS I	68	68	-	-	-	2	-	-
CYRELA MAC AMAZONAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	81	73	15.226	1.846	16	8	3.050	376
CYRELA MAC EVEREST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	-	-	283	283	10	-	225	225
CYRELA MAC MONTEREY EMPREENDIMENTOS IMOBILIAR	957	833	-	-	947	823	-	-
CYRELA MAGIK CALIFORNIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	10.162	110	5.805	7.787	-	-	-	-
CYRELA MAGIK MONACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	1.635	439	7.225	7.225	-	-	-	-
CYRELA MAGIK TECNISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	3	3	2.997	2.997	34	3	2.768	2.768
CYRELA MALASIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	3.866	13.340	-	-	-	-	-	-
CYRELA MALIBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD/	1	1	-	-	-	-	-	-
CYRELA MARESIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LT	1	1	-	-	-	-	-	-
CYRELA MEDITERRANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIAR	1.595	1.595	-	-	564	510	-	-
CYRELA MEXICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD.	520	520	-	-	-	-	-	-
CYRELA MILAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	-	-	-	-	430	499	-	-
CYRELA MNAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE L	101	96	-	-	51	48	0	0
CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	556	620	3.623	3.623	-	-	54	-
CYRELA NICARAGUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	32	32	-	-	-	-	-	-
CYRELA NISS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	353	353	-	-	-	-	-	-

Terço
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativa		Passiva		Ativo		Passivo	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Sociedades controladas:								
CYRELA OCEANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTI	121	121	-	-	-	-	-	-
CYRELA PALERMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIAR	-	-	1.807	1.807	-	-	-	-
CYRELA PARANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	503	1.076	5.464	-	-	-	0	-
CYRELA PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	668	-	17.000	-	3	3	-	-
CYRELA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILI	-	-	30	10	18	-	-	-
CYRELA POLINESIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS L	1	1	-	-	-	-	-	-
CYRELA POMPEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTI	2.665	2.665	-	-	-	-	-	-
CYRELA PORTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD/	-	102	-	78	-	-	-	-
CYRELA PORTO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIK	1.647	1.510	-	-	-	-	-	-
CYRELA PORTUGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS L	16	10	-	-	-	-	-	-
CYRELA RECIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD/	1	1	-	-	-	-	-	-
CYRELA RJZ CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOVI	107.116	107.450	80.054	76.286	-	-	-	-
CYRELA RJZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	9.933	9.933	12.583	12.583	1.193	160	93	-
CYRELA RONDONIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS L	6	6	-	-	-	-	-	-
CYRELA RORAIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTI	30	30	30	30	-	-	-	-
CYRELA SANSET DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	-	-	5.771	5.771	-	-	-	-
CYRELA SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS I	1	1	-	-	-	-	-	-
CYRELA SINTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	1.577	1.577	-	-	-	-	-	-
CYRELA SOMERSET DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS L	1.954	2.037	157	16	-	171	-	-
CYRELA SUECIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD/	1.692	1.917	-	-	-	201	23	-
CYRELA TECNISA DE INVEST IMOB LTDA	-	-	6.876	6.876	189	189	3.518	3.518
CYRELA TECNISA KLABIN SEGALL EMPREEND. IMOBILIAR	2.038	3.700	-	1.662	2.312	3.803	-	1.662
CYRELA TENNESSEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	0	0	-	-	288	285	282	282
CYRELA UBATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LT	1	1	-	-	-	-	-	-
CYRELA VENEZUELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	1	1	-	-	-	-	-	-
CYRELA VOLPAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	3	150.003	10	10	-	-	-	-
CYRELA WHITE RIVER DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SP	422	-	-	88	844	-	-	-
CYTE MAGIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	573	562	-	-	258	254	-	-
CYTEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	98	976	-	-	1.267	1.456	-	-
CZS EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA	1.344	1.344	1.612	1.612	-	-	-	-
D EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	-	-	-	-	-	1	-	-
DALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	-	-	1.499	2.268
EGITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	698	698	-	-	-	-	-	-
EPHIGENIO SALLES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS I	-	36	-	-	-	1.000	-	-
ESTELA BORGES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	80	32	-	-	40	16	-	-
ESTRADA RODRIGUES CALDAS EMPREEND IMOBILIARIO:	33	33	-	-	-	-	-	-
EUROPA BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LT	28	28	-	-	28	28	3	-
FABIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	-	-	-	-	278	-	-	-
FARROUPILHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	-	-	-	-	-	1	-	-
FERNAO DIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT	1.088	1.088	-	-	282	282	-	-
FOMENTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0	0	-	-	0	0	-	-
FOREST HILL DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0	0	5.194	5.147	0	0	8.576	7.265
FUNCHAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	200	33	-	-	99	45	-	-
GALERIA BOULEVARD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S	-	-	-	-	742	2.359	-	-
GIRASSOL - VILA MADALENA EMPREEND IMOBIL S/A	-	-	-	-	138	769	2	2
GLIESE INCORPORADORA LTDA	1.622	1.622	3.504	-	1.622	1.622	3.504	-
GLOBAL PARK RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBIL	767	767	-	-	-	-	-	-
GOIANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	852	104	15	-	-	-	-	-
GOLDSZTEIN ADMINISTRACAO E INCORPORACOES LTDA	-	-	-	-	-	35	117	-
GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	-	-	-	-	-	-	137	1.942
GUARUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	80	80	-	-	-	-	-	-
GV 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.236	9.207	50	-	32	-	-	-
HIMALAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	47	47	-	-	-	-	-	-
JAGUARIUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	601	696	823	-	301	306	412	-
JARDIM AMERICA INCORPORADORA SPE LTDA	534	534	-	-	-	-	-	-
JARDIM CEDRO DO LIBANO EMPREENDIMENTOS IMOBILI	-	-	185	185	-	-	-	-
KLABIN SEGALL CYRELA RJZ EMPREENDIMENTO IMOBIL	-	-	-	-	-	1	1	1
KLABIN SEGALL CYRELA SPE LTDA	14	14	830	830	11	11	1.040	2.264
LC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	104	543	8.945	8.945	-	12	-	-
LIVING EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	23.086	22.941	36.667	31.792	-	-	-	-
LOMBOK INCORPORADORA LTDA	13	13	2.108	2.321	-	-	-	-
LONDRINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	52	52	-	-	-	-	-	-
LORENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	37	37	-	-	37	37	-	-

Terço

 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Sociedades controladas:								
LUCIO BRAZIL REAL ESTATE S/A	-	-	-	-	-	11.119	-	5.768
MAC CANADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	100	-	-	-	100	-	-
MAC CONSTRUTORA LTDA	580	415	-	-	285	297	-	-
MAC CYRELA ITALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	253	253	-	-	198	127	64	-
MAC CYRELA MAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	323	477	-	-	65	374	-	-
MAC DINAVARCA EMPREEND IMOBIL LTDA	4	4	-	-	4	4	6	30
MAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	437	303	3.442	489	4.105	1.410	1.727	4.422
MAC ESPANHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	91	131	-	-	91	131	-	-
MAC FINLANDIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	4	307	2	-	-	303	18	54
MAC INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	-	79	-	-	139	2.031	2.826	2.689
MAC MEXICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	29	29	-	-	29	-	-	268
MAC PORTUGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	116	116	-	-	116	116	-	-
MADAGASCAR INCORPORADORA LTDA	-	-	-	-	-	5	-	1
MAGNUM INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.533	1.533	1.930	1.930	1.073	1.073	1.930	1.930
MASTRA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	88	-	-	-	88	-	-
MARINA CRESPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE	1	1	-	-	-	-	0	-
MARQUISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	425	342	-	-	213	171	-	-
MERITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	63	62	-	-	161	62	1	1
MESTRE ALVARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	151	151	-	-	75	75	250	250
MIRALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	44	52	-	-	279	124	-	-
MOINHO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE I	264	264	-	-	132	132	-	-
MONT BLANC DESENVOLVIMENTO URBANO SPE LTDA	-	-	-	-	4	4	-	-
MV 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	26	26	-	-	26	26	-	-
NEPAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	424	424	-	-	-	-	-	-
NILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	579	576	-	-	-	-	-	-
NOVA DELHI INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	-	-	-	0	0	1
NOVA WILA GUILHERME EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	253	253	160	100	127	127	80	50
NP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	87	87	3.091	3.091
OAXACA INCORPORADORA LTDA	15	15	1.364	1.379	-	-	-	-
OFFICE SHOPPING 2 EMPREENDIMENTOS LTDA	5	-	4	4	3	-	2	2
PARQUE TURIASSU EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO SP	44	44	-	-	44	44	-	-
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICI	-	-	-	-	-	-	594	378
PLANO 8 PLANO CONSTRUCCOES E PARTICIPACOES LTD.	9.556	98	-	-	9.773	315	1	9
PLANO AMOREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTI	4.296	19	-	-	4.415	25	-	-
PLANO ARAUCARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS L	1	1	-	-	7	7	-	-
PLANO CEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	62	62	-	-	14	14	-	-
PLANO CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS I	150	108	-	-	95	23	0	0
PLANO FIGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	29	29	-	-	6	6	-	-
PLANO JATUBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	1	1	-	-
PLANO PITANGUEIRAS EMPREEND IMOBILIARIOS LTDA	33	35	-	-	5	7	-	-
PLANO SERINGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	367	412	-	-	41	87	-	-
PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SF	6.685	2.202	-	-	3.512	1.101	-	-
PRACA DIAPOQUE EMPREEND IMOBIL SPE LTDA	285	5.438	-	-	-	-	-	-
PRATA BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTD/	-	-	11	11	-	-	11	11
PROVINCIA INCORPORADORA LTDA	-	-	-	-	-	-	-	1
QUALITY MAC BELGICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO	108	-	-	-	-	-	-	473
QUEIROZ GALVAO CYRELA OKLAHOMA EMPREEND IMOB	25	25	-	-	25	25	-	-
QUEIROZ GALVAO DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA	-	-	-	-	-	-	46	46
QUEIROZ GALVAO MAC CYRELA VENEZA EMPREEND. IMO	1.364	1.364	-	-	955	955	-	-
RD MAC S/A	-	6.285	-	-	-	3.793	1	1
RESIDENCIAL SAO CONRADO EMPREENDIMENTOS IMOB	-	-	-	-	93	693	-	-
RIMERA PONTA NEGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	-	2	-	-	179	4.860	-	-
RUA DO ORFANATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S	1.085	1.085	-	-	-	-	-	-
RUMMANA S/A	-	-	-	-	22	91	-	-
SALMANA EMPREENDIMENTOS S/A	-	-	-	-	215	104	-	-
SARACURA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	-	-	61	-
SAVONA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	99	333	-	-	50	167	-	-
SCP CLASSIC/GALLI	348	348	-	-	-	88	997	-
SELLER - CONSULTORIA IMOBILIARIA E REPRESENTACOE	166	166	146	146	-	-	-	-
SELLER CONSULTORIA IMOBILIARIA E REPRESENTACOE	-	-	-	-	-	-	32	32
SEVILHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	103	103	-	-	-	-	-	-
SK REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	2.720	299	-	-	2.720	4.394	-	65
SLK EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	1	1	-	-	1	1	-	-



 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMFRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Sociedades controladas:								
SSB EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S/A	1	1	30	30	1.029	874	14	14
STUHLBERGER VILA MARIANA SPE S/A	-	-	-	-	-	-	37	-
SURINAME EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	4.024	3.972	-	-	-	-	-	-
TAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA	2	2	573	573	-	-	-	36
TAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	500	500	844	844	-	-	-	-
TERESOPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	53	53	-	-	-	-	-	-
TIBIRICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	417	417	-	-	209	209	-	-
TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LT	1.012	929	-	-	1.017	929	7	-
TOULON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	2.260	2.647	-	-	-	-	-	-
UNIQUE DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	4	4	2.928	2.928	-	-	-	-
VEREDA PARAISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTI	1	1	4.462	4.528	1	1	5.184	5.852
VERO STA. ISABEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP	1	1	-	-	0	0	-	-
VIANADO CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS L'	-	-	21.390	20.240	-	-	-	-
VIENA INCORPORADORA SPE LTDA	-	-	-	-	-	0	39	39
VILA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	108	90	-	-	174	165	5	5
VINHEDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	66	66	-	-	-	-	-	-
VMSS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE S/A	-	-	-	-	1.008	851	2	1
MAJASTRA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	177	-	-	-	177	-	-
Outros	124	123	4.541	-	82.699	55.150	77.974	59.408
Sociedades controladas:	418.393	566.586	481.388	295.444	193.556	163.547	132.436	129.150
Empréstimos com pessoas não ligadas:								
CARVALHO HOSKEN	-	-	-	-	40.000	40.000	-	-
Empréstimos com pessoas não ligadas:					40.000 (ii)	40.000		
	503.215	636.666	470.065	314.601	429.700	404.209	199.669	188.497

- (i) Contém contratos que totalizam R\$ 45.597 com acionistas de controladas, corrigidos pelo INCC e com incidência de juros de 12% ao ano, exceto para o valor R\$ 7.215, a partir do mês subsequente para o valor de R\$ 1.183 e a partir do segundo ano da contratação para o valor de R\$ 37.199.
- (ii) O saldo de R\$ 40.000 corresponde a adiantamentos concedidos à empresa da qual foi adquirido terreno, para que sejam executadas determinadas benfeitorias no mesmo, como estabelecidas contratualmente. Os adiantamentos estão sujeitos a atualização com base na variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC, acrescido de juros de 12% ao ano. Os juros são vencíveis mensalmente e o principal será recebido por ocasião da liquidação da compra do terreno, que ocorrerá através de participação nas vendas do empreendimento a ser implementado.

Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

b. Operações

As operações mantidas com partes relacionadas são, principalmente, correspondentes aos serviços que envolvem a estratégia e a viabilidade do negócio, bem como a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros e de mão-de-obra especializada. Os valores e a forma de contratação dos referidos serviços correspondem às condições praticadas por empresas que atuam no mercado imobiliário.

Os valores contratados de partes relacionadas podem ser assim apresentados:

	Consolidado			
	Custos		Despesas	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Alagoas Assessoria e Consultoria S/C Ltda.	113	112	-	-
DAAT Engenheiros Associados S/C Ltda.	-	-	-	-
RJ Economistas Associados S/C Ltda.	-	-	-	-
Itaipava Empreitada de Labor Ltda	7.246	5.403	90	-
Caçapava Empreiteira de Labor S/C Ltda	125	271	14.005	9.916
	<u>7.484</u>	<u>5.786</u>	<u>14.095</u>	<u>9.916</u>

c. Acordo Operacional

Em 11 de abril de 2007 foi celebrado com a Cyrela Commercial Properties S.A Empreendimentos e Participação ("CCP") um acordo operacional que tem por objeto estabelecer as condições para a prestação, de serviços (i) financeiros, incluindo tesouraria, cobrança, contas a receber, contas a pagar, planejamento e controle; (ii) de recursos humanos; (iii) de tecnologia da informação; (iv) de atendimento a clientes; e (v) de marketing.

Nos termos do Acordo Operacional, pela prestação dos serviços, a CCP deverá pagar mensalmente à Companhia o valor de R\$ 30, corrigido anualmente pelo IGP-M. O Acordo Operacional terá vigência inicial de 24 meses, podendo ser prorrogado por qualquer das partes mediante aditamento escrito, desde que celebrado até 30 dias do término do prazo de vigência do mesmo, e estabelece que a Companhia tenha exclusividade na prestação dos serviços contratados.

Terco
 Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

15 Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

Os saldos existentes com as empresas estão relacionados aos seguintes empreendimentos:

	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Consórcios de empreendimentos				
ACERVO	(60)	(32)	(68)	(35)
ATMOSFERA - RJ	-	-	3.011	2.550
BOTAFOGO LONG STAY	(6.245)	(6.121)	(8.286)	(8.251)
BOTAFOGO SPAZIO	-	-	(1.058)	(1.007)
CAESAR BUSINESS BOTAFOGO	(1.690)	(1.527)	159	163
CAMBUI PRIVILEGE - DALIA	334	310	550	529
CHATEAU DE TOCQUEVILLE	1.454	1.420	1.169	1.179
CHATEAU DU PARC	(683)	(642)	82	92
DAKOTA	-	-	(1.896)	(1.860)
FLORES DO CAMPO	375	378	568	567
HABITAT CAMBUI - DALIA	(313)	(262)	(2.001)	(1.958)
HIPICA HOUSE	(1.366)	(1.350)	(563)	(817)
IBIS E MERCURE - ABC	-	-	(1.887)	(1.839)
IBIS MERCURY - DECORACAO	-	-	2	2
IPIRANGA PREMIUM	(1.728)	(1.700)	100	79
LAGOA PRIVILEGE	1.692	1.734	(5.868)	(5.802)
LE PARC RESIDENTIAL RESORT	(6)	(5)	-	-
LES JARDINS I	(60)	(62)	(97)	(78)
LONG STAY WORLD CLASS	-	-	321	364
MANDARIM - RJ	-	-	1.241	1.168
MELIA CAMPINAS EXECUTIVE FLAT	1.514	1.513	1.000	1.098
PERDIZES PRIVILEGE	(56)	(53)	945	942
PERDIZES PROJECT	(75)	(35)	(2.351)	(2.156)
PIAZZA DELLO SPORT	-	-	(5.884)	(6.676)
PLACE DE LA CONCORDE	(642)	(595)	(1.739)	(1.666)
PLACE MAGNOLIA	(145)	(195)	(1.412)	(953)
PLACE VENDOME	-	-	483	(271)
PORTALE DELLA MOOCA	-	-	265	264
ROSSI/DALIA/CAMPINAS	-	-	1.106	1.106
VEREDA PARAISO	(4)	(4)	(3.492)	(3.184)
Consórcios de empreendimentos	(7.704)	(7.228)	(25.600)	(26.450)


 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

ITR - Informações Trimestrais

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária

DATA-BASE - 30/06/2009

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Demais empreendimentos				
A RESERVA	(54)	(35)	(355)	(349)
ABC PLAZA SHOPPING	-	-	130	128
ALLORI VILA ROMANA	-	-	215	195
APICE	-	-	(292)	(305)
BARRA PRIME OFFICE	-	-	(491)	(444)
BARRETO LEME - DALIA	-	-	(14)	(94)
BERRINI - CAB - CORPORATIVO - LAJES	-	-	(688)	(612)
BERRINI CAB - RESIDENCIAL	-	-	723	790
CENNARIO	-	-	862	821
CENTRAL PARK MOOCA	-	-	1.026	1.197
CHACARA DOS PASSAROS	14.297	14.248	4.647	4.536
CHAPEUZINHO VERMELHO	734	734	734	734
CHATEAU DE BEL CASTEL	-	-	(1.216)	(1.188)
CHATEAU DE BLOIS	-	-	(1.107)	(1.081)
CIRAGAN	(30)	(30)	(30)	(30)
CIRCULAR DO BOSQUE	-	1.010	-	1.010
CONCEPT OFFICE	-	-	(23)	(46)
CONDOMÍNIO RESERVA CASA GRANDE - ED.JEQUI	-	-	692	692
CONTEMPORANEO - RAFAEL DE BARROS	-	-	(500)	(355)
CONTEMPORANEO CAMPO BELO	-	-	706	570
CONTEMPORANEO MOEMA - ARAGUARI	-	-	(676)	(693)
COOPERSUCAR	-	-	(1.000)	(678)
CORPORATE PARK	(244)	(138)	1.510	1.688
ESSENCIA ALPHAVILLE	-	-	(45)	(74)
FARIA LIMA FINANCIAL CENTER	309	351	(361)	(392)
FARIA LIMA SQUARE	3.871	3.618	6.644	6.608
FREE WAY	-	-	1.412	1.436
HELVETIA	-	-	(500)	(252)
HEMISPHERE	-	-	124	176
HÍPICA BOULEVARD	-	-	(1.107)	(1.220)
HOME STAY PAULISTANO	4	4	(929)	(926)
INTERNATIONAL TRADE CENTER	250	231	(84)	(74)
JARDIM DO LAGO	-	-	(14.449)	-
JARDIM DO PARQUE	4	4	(603)	(603)
JARDIM GUEDALA	-	-	75	75
JK 1455	3.378	4.146	3.378	4.146
JK FINANCIAL CENTER	(886)	(757)	(886)	(757)
L DOLCE VITA ACLIMACAO	100	100	100	100
L ESPACE - SAMPAIO FERAZ	-	-	(216)	(231)
LA DOLCE VITA	450	480	450	480
LACERDA FRANCO	(978)	-	(978)	-
LAURIANO FERNANDES	(488)	(494)	(244)	(244)
LAZULI	-	-	(268)	(238)
LE BEAU CHAMP	-	-	(232)	(233)
LONG CHAMPS	-	-	484	484
LONG STAY BELA CINTRA QUALITY SUITE	-	-	1.223	7.323
LOTEAMENTO FAZENDA PETRONILHA	-	-	(469)	(469)
LOTEAMENTO SANTA HELENA	-	-	(2.047)	(2.061)
MAGNA VITA	-	-	3.890	3.890
MAISON D' HIGIENOPOLIS	-	-	81	81
MAXIMUM DOUBLE SUITES	-	-	(1.100)	(1.125)
MORADA EDUARDO PRADO	-	-	5	5



Terco
Grant Thornton

Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
NORTE VILLAGE - 100% PARANA	-	-	(3.600)	-
NORTE VILLAGE - 45% BRSCAN / 55% PA	(1.510)	(1.010)	4.344	4.974
NOVA SAO PAULO	2.044	2.044	2.044	2.044
ON THE PARK	-	-	(4.347)	(3.951)
ORNATO MOEMA	-	-	874	849
PANAMBY LOTE 7 A (RESIDENCIAL)	(41)	(32)	760	766
PARQUE ALFREDO VOLPI	(1.010)	(1.010)	3.750	3.741
PAULISTANIA BOSQUE RESIDENCIAL	(93)	(93)	4	5
PODIUM VILA LEOPOLDINA	-	-	912	957
PORTO ROTONDO	-	-	(31)	(31)
PROVENCE HORTO	-	-	(230)	(287)
QUARTIER D OR	-	-	80	80
QUARTIER KLABIN	-	-	27	25
RESERVA CASA GRANDE (MANACA)	-	-	(500)	(580)
RESIDENCIAL DI MARANELLO	(9)	(8)	(711)	(723)
SP BUSINESS CENTER	-	-	(1.558)	(1.426)
TORRES DO TABOAO	-	-	(175)	(174)
VENTANA	-	-	(337)	(318)
VERO - GUARULHOS 1	-	-	672	672
VILLA SANTA BARBARA	-	-	(85)	(85)
VILLAGE BROOKLIN TOWNHOUSE - EAST (714	756	(2.087)	(2.039)
VILLAGE BROOKLIN TOWNHOUSE - WEST ((1.029)	(1.005)	-	-
VILLAGGIO DELLA HIPICA	-	-	(172)	(175)
VISCONDE DE ALBUQUERQUE (RJ)	-	-	82	82
WALK VILA NOVA	-	-	(1.917)	(1.829)
WIDE GARDEN	-	-	516	417
WIDE VIEW	-	-	631	601
Outros	(568)	693	439	647
Demais empreendimentos	19.215	23.807	(2.414)	26.633
Parceiros em demais empreendimentos				
Cyrela Volpago	-	-	150.000	150.000
Demais empreendimentos	-	-	150.000	150.000
	11.511	16.579	121.986	150.183
Saldo apresentado no ativo	-	(217)	(44.803)	(74.262)
Saldo apresentado no passivo	11.511	16.796	166.789	224.445
	11.511	16.579	121.986	150.183

Parceiros em demais empreendimentos

Em outubro de 2008 uma das controladas da Companhia emitiu ações preferenciais resgatáveis. Os recursos aportados por estes acionistas foram utilizados para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

A Companhia, através desta controlada, firmou com seus acionistas preferenciais compromisso de resgate das referidas ações, estipulados para ocorrer entre outubro de 2011 a setembro de 2014. Os resgates serão efetuados com os resultados auferidos pelos empreendimentos desenvolvidos através desta controlada.



Terco
 Grant Thornton

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

16 Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em decorrência do procedimento aplicado pela resolução CFC nº 963, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas. Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme abaixo:

(a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar

	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Valores não refletidos nas demonstrações contábeis				
Receita de vendas a apropriar	-	-	4.331.559	4.920.585
Custos das unidades vendidas a apropriar	-	-	(2.770.626)	(3.095.139)
	-	-	1.560.933	1.825.446
Despesas com vendas a apropriar	-	-	(19.769)	(16.364)
	-	-	1.541.164	1.809.082

(b) Compromissos com custos orçados de unidades vendidas

	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Valores não refletidos nas demonstrações contábeis				
Circulante	-	-	1.927.098	1.603.518
Longo prazo	-	-	843.528	1.491.621
	-	-	2.770.626	3.095.139



 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

17 Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Por recebimento da venda de imóveis				
Valores recebidos por venda de empreendimentos:				
. cuja incorporação ainda não foi efetivada e	-	-	7.614	75.079
. demais antecipações	4	4	34.738	108.728
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>42.352</u>	<u>183.807</u>
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados				
Receitas apropriadas	(17.676)	(17.256)	(7.257.264)	(6.110.674)
Receitas recebidas	17.676	17.256	7.362.002	6.182.226
	<u>(0)</u>	<u>-</u>	<u>104.737</u>	<u>71.551</u>
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>147.089</u>	<u>255.359</u>
Por permuta física na compra de imóveis				
Valores por permuta com terrenos	81.922	81.595	1.480.965	1.575.242
	<u>81.926</u>	<u>81.599</u>	<u>1.628.054</u>	<u>1.830.601</u>

O adiantamento de clientes, originado pela permuta física na compra de terrenos (nota 2), será amortizado ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas.

18 Provisão para garantia

A Companhia oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até 5 anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. Os montantes registrados pela Companhia estão na rubrica "Fornecedores".


 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

ITR - Informações Trimestrais

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária

DATA-BASE - 30/06/2009

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

19 Contas a pagar por aquisição de imóveis

Contas a pagar por aquisição de imóveis - passivo circulante e exigível a longo prazo

Investimentos foram efetuados na aquisição de novos terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos pelas sociedades, de forma isolada ou com a participação de terceiros, gerando compromissos, representados por créditos que possuía o seguinte cronograma de vencimentos o qual pode ser assim demonstrado:

Ano	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
2010	-	-	66.737	68.108
2011	-	-	41.880	25.305
2012	-	-	14.076	13.549
2013	-	-	1.859	2.875
2014	-	-	161	92
2015	-	-	143	82
2016	-	-	121	70
2017	-	-	73	44
2018	-	-	18	11
2019	-	-	16	10
2020	-	-	8	5
Parcela a longo prazo	-	-	125.092	110.151
Parcela a curto prazo	7.270	7.902	245.363	263.107
Total	7.270	7.902	370.455	373.258

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.

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

ITR - Informações Trimestrais

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária

DATA-BASE - 30/06/2009

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

20 Tributos a pagar e processos trabalhistas

Estão representados, substancialmente, por tributos cuja exigibilidade está sendo questionada em juízo, como a seguir apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Expansão de base de cálculo do PIS - Programa de Integração Social e da COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	795	795	3.225	3.225
Incidência da COFINS e da CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido em empresas sem funcionários	-	-	10.748	10.621
Tributação, pelo imposto de renda e pela contribuição social, sobre rendimentos disponibilizados no exterior	-	-	9.491	9.400
	<u>795</u>	<u>795</u>	<u>23.464</u>	<u>23.246</u>
Processos Trabalhistas	23	15	5.938	6.020
	<u>818</u>	<u>810</u>	<u>29.402</u>	<u>29.266</u>

21 Operações tributárias - Imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota nº 3g, em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

O recolhimento efetivo destes tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas, cujo prazo máximo atinge até 2028 (vide nota 6).

a) Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos

A Companhia e as 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



Terco
Grant Thornton

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
(i) Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros - IRPJ	212.870	212.870	268.400	266.563
Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros - CSLL	216.131	216.131	217.647	217.644
Despesas não dedutíveis temporariamente - IRPJ	25.476	25.476	39.186	37.661
Despesas não dedutíveis temporariamente - CSLL	18.669	18.669	18.669	17.362
(ii) Obrigações a tributar - lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	(11.408)	(13.717)	(120.218)	(136.683)
Receitas não tributáveis temporariamente - IRPJ e CSLL	-	-	(11.520)	(11.520)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(71.689)	(71.689)	(71.689)	(71.689)
Resultado de desapropriação de imóvel	-	-	(19.693)	(23.003)
(iii) Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	(66.468)	(142.787)
Base de cálculo do imposto de renda	-	-	(165.955)	(214.577)
Base de cálculo da contribuição social	-	-	-	-

Em decorrência dos créditos e obrigações tributários antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferido), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
No ativo realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	11.191	11.976	31.826	32.229
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	2.749	3.381
	<u>11.191</u>	<u>11.976</u>	<u>34.575</u>	<u>35.610</u>
No exigível a longo prazo e passivo circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(3.879)	(4.664)	(43.453)	(46.474)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(75.394)	(69.142)
Receitas não tributáveis temporariamente - IRPJ e CSLL	-	-	(3.916)	(3.916)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(24.374)	(24.374)	(24.374)	(24.374)
Resultado de desapropriação de imóvel	-	-	(6.696)	(7.821)
	<u>(28.253)</u>	<u>(29.038)</u>	<u>(153.833)</u>	<u>(151.727)</u>
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social	(17.062)	(17.062)	(119.258)	(116.117)
Parcela absorvida através de sociedades incorporadoras e alterações nas participações societárias	-	-	13.931	(2.630)
Débito no resultado de imposto de renda e da contribuição social	-	-	(17.071)	(13.785)

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

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, as quais estão representadas, substancialmente, por tributos cuja exigibilidade está sendo questionada em juízo, cuja dedutibilidade está condicionada ao trânsito em julgado dos processos judiciais em andamento, em prazo não previsível. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem prejuízos fiscais e bases de cálculo negativo da contribuição social cuja realização ou recuperação é dependente de eventos futuros, não sendo, por conseqüência, registrado o correspondente crédito tributário.

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.

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.

O imposto de renda e a contribuição social incidentes sobre os lucros não realizados, provenientes da amortização de deságio líquido apurado por sociedade controlada, serão realizados por ocasião da alienação ou extinção das correspondentes sociedades investidas, não havendo previsão de quando e se a mesma virá a ocorrer.

b) Saldo de PIS e COFINS

O PIS e a CÔFINS diferidos no consolidado, no montante de R\$ 109.456 em 30 de junho de 2009 (03/2009: R\$ 102.044), calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, estão registrados na rubrica "Impostos e contribuições a recolher", no passivo circulante.

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

c) Imposto de renda e contribuição social do exercício

As sociedades adotam como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime, utilizado na determinação do lucro tributável.

O encargo de imposto de renda e contribuição social pode ser assim resumido:

Regime de apuração	Consolidado	
	06/2009	06/2008
Lucro Real		
Imposto de renda	4.123	1.344
Contribuição Social	1.770	536
	<u>5.893</u>	<u>1.880</u>
RET		
Imposto de renda	6.567	862
Contribuição Social	3.414	450
	<u>9.981</u>	<u>1.312</u>
Lucro Presumido		
Imposto de renda	11.958	19.523
Contribuição Social	5.813	9.800
	<u>17.771</u>	<u>29.323</u>
Total:	<u>33.645</u>	<u>32.515</u>

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis, assim como o PIS e a COFINS, da controladora e suas controladas, foram apurados de acordo com os critérios mencionados na Nota 3 (c).

d) PIS e COFINS do exercício

Os valores de PIS e da COFINS, registrados no resultado consolidado da Companhia, totalizaram R\$ 38.330 em 30 de junho de 2009 (03/2009: R\$ 17.305).

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

22 Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social em 30 de junho de 2009, sua movimentação e a correspondente quantidade de ações ordinárias, pode ser assim demonstrada:

		Quantidade de Ações	Capital
Em 30 de junho de 2008		<u>355.647.387</u>	<u>1.356.156</u>
Aumento por subscrição	(i)	83.051	1.199
Em 31 de dezembro de 2008		<u>355.730.438</u>	<u>1.357.355</u>
Aumento por subscrição	(i)	26.588	-
Em 31 de março de 2009		<u>355.757.026</u>	<u>1.357.355</u>
Aumento de capital - Incorporação Goldzstein Participações S.A.	(ii)	12.788.751	41.039
Aumento por subscrição	(i)	7.634	-
Em 30 de junho de 2009		<u>368.553.411</u>	<u>1.398.394</u>

- (i) Foi deliberado em 2009 pelo conselho de administração da Companhia para atender o disposto no "Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia", a emissão de 34.222 ações, conforme demonstrado na Nota 23 (c).
- (ii) Em 23 de abril de 2009 a Companhia e a Goldzstein Participações S.A ("investida"), celebraram um acordo que regulou os principais termos negociais para a aquisição da totalidade das ações de emissão da investida. A operação resultou na emissão de novas ações da Companhia e a entrega aos acionistas da investida, imediatamente após a incorporação da investida pela Companhia. A concretização da operação foi realizada em 04 de junho de 2009 através da homologação ocorrida na Assembléia Geral extraordinária e os detalhes da operação estão descritos nos anexos da referida assembléia.

Esta operação foi realizada com base no balanço patrimonial de 31 de Março de 2009, sendo as variações patrimoniais a partir daquela data pertencentes, e assim reconhecidas, diretamente pela Companhia conforme relacionamos a seguir:



Terco
Grant Thornton

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Acervo Líquido – Goldsztein Participações S.A.

Parcela Ativa		Composição do Acervo Líquido	
Circulante	3.048	Representado por:	
Não circulante	37.989	Capital social	40.828
Permanente	2	Reserva de lucros	840
		Ajuste de avaliação patrimonial	30
		Prejuízos acumulados	(659)
Parcela Passiva		Total	41.039
Circulante	-		
Não circulante	-		
Acervo Líquido	41.039		

Data da Reunião do Conselho de Administração	Data da AGO que aprovou o plano de outorga	Valor da emissão Número de Ações	Preço de Emissão das Ações	Valor de Emissão das Ações - R\$ Mil
12/06/2008	29/04/2008	52.691	14,49	764
30/06/2008	29/04/2008	7.724	14,69	114
08/10/2008	29/04/2008	22.636	14,17	321
Sub-total		83.051		1.199
07/01/2009	29/04/2008	23.933	0,01	-
10/02/2009	29/04/2008	2.595	0,01	-
Sub-total		26.588		-
24/04/2009	29/04/2008	6.134	0,01	-
05/06/2009	29/04/2008	793	0,01	-
08/07/2009	29/04/2008	707	0,01	-
Sub-total		7.634		-
Acumulado		109.639		1.199

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de assembléia geral ou reforma estatutária, até o limite de 500.000.000 ações ordinárias, para distribuição no país e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

Em caso de aumento de capital por subscrição de novas ações, os acionistas terão direito a preferência para subscrição na forma da Lei N° 6.404/76.

(b) Ações em tesouraria

A Companhia poderá, por deliberação do conselho de administração, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posteriormente cancelamento ou alienação.

Como autorizado em reunião do Conselho de Administração realizada em 13 de maio de 2003, foram adquiridas 3.000 ações preferenciais (total após o desdobro: 6.000), não havendo autorização ou previsão para novas aquisições. A cotação das referidas ações em 30 de junho de 2009 era de R\$ 14,85 (03/2009: R\$ 9,18) por ação.



Terco
 Grant Thornton

(c) Reserva de lucro (expansão e lucros a realizar)

(i) Expansão

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

(ii) Lucros a realizar

Refere-se a lucros a realizar decorrente de ganho de variação patrimonial não realizado financeiramente, decorrente da coligada Agra, líquido dos ajustes de mudança de prática contábil.

(d) Apropriações do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

Os dividendos pagos a partir de 11 de Maio de 2009 estavam assim demonstrados:

	<u>12/2008</u>
Lucro líquido do exercício	277.708
Constituição da reserva legal - %	<u>5%</u>
Reserva Legal	13.885
Base de cálculo	263.823
Dividendo mínimo estatutário - %	<u>25%</u>
Dividendo mínimo obrigatório	65.956
Dividendos pagos (R\$ 0,185397953 por ação)	<u><u>65.956</u></u>

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

23 Contingências

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros andamentos, e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial.

As previsões para as eventuais perdas consideradas prováveis decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela administração, amparadas na opinião de seus consultores legais. Em 30 de junho de 2009 as provisões para contingências estão classificadas na rubrica "Tributos a Pagar e processos trabalhistas".

Perdas Possíveis

A Companhia possui ações de natureza tributária, cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela administração como possíveis, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, para as quais não há provisão constituída, conforme composição a seguir:

	Consolidado	
	06/2009	03/2009
Cíveis	6.547	6.522
Tributárias	37.475	36.911
Trabalhistas	3.816	3.652
Total	47.838	47.085

24 Benefícios a diretores e empregados

(a) Benefícios pós aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

(b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e demais empresas do grupo, possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 30 de junho de 2009 a Companhia acumula provisão, no consolidado de R\$ 6.000 (03/2009: R\$ R\$ 3.000), com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.



Terco
Grant Thornton

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(c) Programa de opção de compra de ações - Stock options

A Companhia mantém planos de opções para compra de ações ("stock options"). Serão elegíveis a esta modalidade todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Companhia.

O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido; período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data-base das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições contratuais. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido, prospectivamente.

Para participar do programa o administrador ou colaborador deverá adquirir ações da Cyrela a preço de mercado e em prazos pré-definidos, mediante a utilização de recursos oriundos exclusivamente do recebimento dos bônus anuais concedidos conforme política de remuneração vigente.

Em contrapartida à aquisição das ações, a Companhia celebrará com cada beneficiário um Instrumento de Outorga de Opção de Compra de Ações, por meio do qual a Companhia outorgará, para cada ação adquirida, opções de compra de ações dentro de limites e condições previamente já definidos.

Os planos oferecidos pela companhia estão descritos conforme abaixo:

- Plano de outorga 2008
Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 29 de abril de 2008, foi aprovado o "Plano de Opção de Compra de Ações" para administradores e empregados.
Foi deliberado pelo conselho de administração da Companhia para atender o disposto no "Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia", a emissão de 83.051 ações, conforme Nota 22(d)
- Plano de outorga 2007
Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2007 e em 08 de outubro de 2007, foi aprovado o "Plano de Opção de Compra de Ações" de 2007, para administradores e empregados.
- Plano de outorga 2006
Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 04 de maio de 2006, foi aprovado o "Plano de Opção de Compra de Ações" para administradores e empregados.

A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações ("Stock Options"), está de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 562 de 16 de dezembro de 2008, Pagamento Baseado em Ações.

25 Instrumentos financeiros

A Companhia e suas sociedades controladas participam 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. Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de moeda

Em 30 de junho de 2009 a Companhia apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira no total de US\$ 20.000 (03/2009: US\$ 20.000), as aplicações financeiras totalizam o equivalente a US\$ 114 (03/2009: US\$ 876) e os investimentos em empresas no exterior totalizam o equivalente a US\$ 969 (03/2009: US\$ 2.838), além de Pesos Argentinos totalizando \$ 42.398 (03/2009: \$ 27.303), não existindo nenhum instrumento para proteger essa exposição nessa data.

(ii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de 12% ao ano, apropriado "pro rata temporis". Adicionalmente, como mencionado na Nota 14, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2008 não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia. A controlada Goldsztein contratou operações nesta categoria conforme mencionado na nota 25(c).

(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 contábeis (Nota 4). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Títulos e valores mobiliários

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores dos valores de



Terco
Grant Thornton

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

mercado.

(iii) Contas a receber

Os valores de conta a receber apresentados a valor contábil têm valor de mercado similar.

(iv) Investimentos em controladas

Os investimentos em sociedades controladas não possuem cotação em bolsa de valores e, dessa forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado.

(v) Investimentos com cotação em bolsa

Os investimentos em sociedades coligadas possuem cotação em bolsa de valores e, dessa forma, apresentamos a posição de custo e valor de mercado para estes investimentos.

	Reais mil		
	Valor mercado	Valor contábil	Varição
Coligadas	164.084	217.501	(53.417)
Avaliadas a custo	7.729	7.729	-
	<u>171.813</u>	<u>225.230</u>	<u>(53.417)</u>

(vi) Empréstimos, financiamentos e debêntures

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 12. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis.

c) Operações com instrumentos derivativos

A Goldsztein possui uma operação de empréstimo em moeda estrangeira referente a repasse de Resolução 2770 do BACEN, denominado em JPY (lêne), contratado junto ao Banco Real S.A., no valor de R\$ 33.222 em 30 de junho de 2009. A liberação ocorreu em 26 de outubro de 2007, no montante total equivalente a JPY\$ 1.594.387, e está sujeita à variação cambial, baseado no lene, acrescido de juros de 1, 4353% ao ano.

Assim, com o objetivo de proteger seu fluxo de caixa da variação do Real em relação ao lene e adequar à trajetória de amortização da dívida ao recebível na mesma moeda, a Goldsztein contratou operação de derivativo, envolvendo "swap" e "venda futura de lene" em montante condizente com o fluxo de caixa futuro estimado, eliminando a variação de moeda estrangeira e convertendo a totalidade da operação a um percentual do CDI (Certificado dos Depósitos Interbancários), obedecendo aos critérios conservadores de gestão de riscos.

Gerenciamento de Riscos e Instrumentos Financeiros

A contratação de instrumentos financeiros derivativos se aplica nas seguintes situações:

I) Políticas de utilização

A política de derivativos da Goldsztein, busca proteger suas operações financeiras para que o resultado final destas operações seja em índices semelhantes a sua atividade operacional (ex; CDI, Inflação, etc..), evitando assim qualquer resultado que não se alinhe com seu negócio, inclusive em relação as datas de vencimento destas operações. A Diretoria Financeira é

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

responsável pela gestão e controle de derivativos, por meio da identificação das exposições e correlações entre os diferentes fatores de risco que envolvam o negócio da Goldsztein.

Esta política visa unicamente gerenciar os riscos e reduzir a volatilidade do fluxo de caixa e, portanto, proíbe a realização de operações especulativas. Para obter efetividade nas suas operações, a Companhia opta pela diversificação do produto e de contrapartes de acordo com o risco da operação a ser protegido.

II) Valor Justo de Mercado

O método de apuração do valor justo utilizado pela Companhia para a operação de "Swap" consistiu em apurar o valor futuro com base nas condições contratadas e determinar o valor presente com base em curvas de mercado, extraídas da base de dados da Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA.

III) Operações Contratadas

Os instrumentos financeiros derivativos mantidos pela companhia em 30 de junho de 2009 e 31 de março de 2009 consistiam de troca de indexador de parte da dívida através de "swap" (de lene para CDI). Em nenhum momento foram efetuados pela Goldsztein contratos com chamadas de margem nestas datas.

Swap de taxas e moedas

Operação de "troca" de taxas, levadas a determinado período futuro, sem desembolso inicial. O swap pode ser efetuado entre índices, taxas e moedas e tem como finalidade alterar a exposição de determinados passivos suscetíveis a oscilações. O valor do ajuste será o resultado da variação da ponta ativa da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nacional), menos o resultado da variação da ponta passiva, da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nacional). Caso o valor seja positivo, a Companhia receberá o montante, caso seja negativo, a Empresa efetuará o pagamento do montante.

Em 30 de junho de 2009 e em 31 de março de 2009 a Goldsztein possuía contrato de "swap" JPY (lene) acrescido de juros de 1,4353% ao ano (ponta ativa) x 107% da variação do CDI (ponta passiva), que possuía um valor "nacional" de JPY\$ 1.594.387. Este contrato possui vencimento em 15/10/2009 e tem o objetivo de proteger o empréstimo referente a repasse de Resolução 2770 do BACEN, denominado em JPY (lene) acrescido de juros de 1,4353% ao ano. Os ajustes ao valor justo em 30 de junho de 2009 e 31 de março de 2009 foram de R\$ 119 (perda) e R\$ 3.472 (ganho), respectivamente. Os ajustes foram registrados diretamente na rubrica ajuste de avaliação patrimonial da Goldsztein. O resultado final desta operação na visão caixa é somente o montante acrescido da variação do CDI, conforme acima, eliminando-se a exposição cambial.

As informações dos instrumentos financeiros derivativos da controlada são resumidas a seguir:

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Descrição	Data de Início	Vencimento	Valor de Referência Nocial (JPY\$)		Valor Base R\$	
			06/2009	03/2009	06/2009	03/2009
Contratos de "swaps"						
Posição ativa moeda						
Varição lene	26/10/2007	15/10/2009	1.594.387	1.594.387	25.000	25.000
Contratos de "swaps"						
Posição passiva moeda						
107% do CDI	26/10/2007	15/10/2009	1.594.387	1.594.387	25.000	25.000

A contra parte nas operações listadas acima é o Banco Real S/A.

Os valores dos instrumentos financeiros derivativos da controlada são resumidos a seguir:

Descrição	Valor Accruat Ganho (Perda)		Valor Justo (MTM) Ganho (Perda)		Efeito Acumulado 2T09 Ganho (Perda) (MTM)		Efeito Acumulado 1T09 Ganho (Perda) (MTM)	
	06/2009	03/2009	06/2009	03/2009	Resultado	P.L.	Resultado	P.L.
Contratos de "swaps"								
Posição ativa moeda								
Varição lene	33.222	37.774	33.216	37.938	(9.891)	(6)	(5.338)	164
Contratos de "swaps"								
Posição passiva moeda								
107% do CDI	(30.527)	(29.769)	(30.581)	(29.874)	(1.654)	(54)	(896)	(105)
Total	2.695	8.005	2.635	8.064	(11.545)	(60)	(6.234)	59

Demonstrativo da análise de sensibilidade, conforme determinado na Instrução CVM 475:

Operação	Risco	Cenário Provável MTM	Cenário Possível - stress 25%	Cenário Remoto - stress 50%
Dívida em lene	Varição do lene	(8.216)	(16.565)	(24.878)
Swap (ponta ativa em lene)	Varição do lene	8.216	16.565	24.878
Swap (ponta passiva em CDI)	Alta do CDI	(5.581)	(5.843)	(6.038)
Total		(5.581)	(5.843)	(6.038)

Os resultados demonstrados nos cenários possível (stress de 25%) e remoto (stress de 50%) foram apurados com base no valor justo em 30 de junho de 2009, aplicando o stress sobre a variação do cambio (dívida e ponta ativa do Swap) e no CDI (ponta passiva do Swap).

As informações do lene e do CDI foram obtidas do site da BM&FBOVESPA em 30 de junho de 2009 com referência aos vencimentos solicitados.

 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Previsão para vencimento em 15 de outubro de 2009:

Cenário	R\$ x lene	CDI x Pré
Provável (esperado)	0,0208180	8,81%
Possível stress 25%	0,0260225	11,01%
Remoto stress 50%	0,0312270	13,22%

IV) Considerações gerais

A Goldsztein não está obrigada a desembolsar os valores justos neste momento, sendo que o efeito na posição de caixa somente ocorrerá nas datas de vencimento, quando as operações geram desembolso ou recebimento de caixa, conforme o caso. Entretanto o resultado final será atrelado a variação do CDI conforme nota acima.

26 Memorando de Entendimento para Incorporação da Agra pela Cyrela

No dia 22 de Junho de 2008, a Agra e a Companhia celebraram um memorando de entendimentos ("Memorando"), que regulava os principais termos negociais para a integração das atividades desenvolvidas pela Companhia e pela Agra, por meio da incorporação da Agra pela Companhia, a qual estava sujeita à aprovação pela Assembléia Geral Extraordinária dos Acionistas de ambas sociedades.

Termo de Rescisão do Memorando:

Em 05 de outubro de 2008, exclusivamente devido à impossibilidade de compatibilização dos compromissos assumidos pelas sociedades, Agra e a Companhia perante seus respectivos parceiros, no que tange à exclusividade de atuação conjunta com tais parceiros em certas regiões do País, as sociedades houveram por bem celebrar "Termo de Rescisão do Memorando", referente ao Memorando divulgado em 22 de Junho de 2008.

Venda de Participações Societárias:

Em 05 de outubro de 2008, a Companhia e a Agra, celebraram "Instrumento Particular de Compra e Venda de Participações Societárias" por meio do qual a Companhia se obrigou a adquirir, pelo montante global de R\$ 120 milhões (incluindo a assunção de dívidas das respectivas sociedades de propósito específico ("SPE's"), e observados os termos e condições previstos no referido Instrumento, certas participações societárias de titularidade da Agra em sociedades de propósito específico ("SPEs") que têm por objetivo desenvolver empreendimentos imobiliários.

Terco
 Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Foram concretizadas até a presente data as seguintes operações:

- 1) Aquisição de sociedades ocorridas em 20 de outubro de 2008; a condição de pagamento foi equivalente a 16,67% a vista e o saldo dividido em 10 parcelas mensais a partir de 20 de novembro de 2008.
 - a) Lombok Incorporadora Ltda. – valor da aquisição R\$13.656
 - b) Oaxaca Incorporadora Ltda. – valor da aquisição R\$16.184
 - c) Maiastra 1 e 2 Incorporadora Ltda. – valor da aquisição R\$22.642

A Bueno Netto exerceu seu direito de preferência no empreendimento Berrini Cab (Arraial e Roraima) abatendo R\$ 39.099 dos R\$ 120.000

O saldo remanescente em 31 de dezembro de 2008 corrigido pelo C.D.I, líquido de acordo para ajuste do montante global estipulado, é de aproximadamente R\$ 30.000.

Subscrição de capital

A Companhia integralizou capital na Agra através da aquisição de ações, ocorrida em 22 de dezembro de 2008; o montante integralizado correspondeu a R\$ 27.075.

27 Seguros

A Companhia e suas sociedades 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\$ 3.669.691 (ii) projetos - R\$ 3.669.691 e (iii) outras - R\$ 522.933.
 - (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) Projetos - cobrem danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.
 - (iii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações, etc.
- (b) Stand de vendas: incêndio - R\$ 855, roubo - R\$ 310 e outros riscos - R\$ 615.
- (c) Riscos diversos: incêndio - R\$ 22.267, roubo - R\$ 3.454 e outros riscos - R\$ 4.708.
- (d) Fidelidade: cobertura de perdas financeiras causadas por ações pessoais de empregados - R\$ 1.000.



Terco
Grant Thornton

Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(e) Garantias contratuais: R\$ 91.416.

(f) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$ 1.618.175.

(g) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores - US\$ 10.000.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das Demonstrações contábeis e, conseqüentemente, não foram auditadas por nossos auditores independentes.

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

07.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

As operações da companhia, suas controladas e coligadas, consistem na incorporação de imóveis residenciais e comerciais e participação em outras sociedades como acionista ou sócia-cotista.

Assim, como o objetivo de propiciar a melhor análise de seus negócios e resultados, os comentários de desempenho da companhia devem ser avaliados sobre a forma consolidada, desta forma, os comentários consolidados estão apresentados no formulário "Comentário do Desempenho Consolidado no Trimestre".

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

São Paulo, 13 de agosto de 2009 - A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("CBR" ou "Companhia" ou "Cyrela") (Bovespa: CYRE3), maior empresa do mercado imobiliário brasileiro na incorporação de empreendimentos residenciais, anuncia seus resultados referentes ao 2º trimestre e primeiro semestre do ano de 2009 (2T09 e 1S09). As demonstrações contábeis da Companhia, desde o encerramento do exercício de 2008, são elaboradas de acordo com os princípios estabelecidos pela Lei 11.638/07 e regulamentações pertinentes. Para manter a comparabilidade, são apresentados resultados pró-forma do segundo trimestre e do primeiro semestre de 2008 (2T08 e 1S08) de acordo com o novo padrão contábil.

Mensagem da Administração

No segundo trimestre de 2009 começamos a sentir a recuperação de vários setores da economia brasileira. O país dá sinais que está saindo da crise bem adiante da maioria dos outros países, depois de apenas dois trimestres de recessão. A produção industrial se recupera de maneira gradual e firme, o volume de emprego caiu relativamente pouco e o crédito ao consumidor já recuperou o nível pré-crise. O consumo das famílias apresentou melhora expressiva e a confiança do consumidor está sendo restabelecida. O forte ingresso de capitais no Brasil, atraído pela rentabilidade esperada dos investimentos é um sinal claro da confiança dos investidores na economia do País. Os preços das ações recuperaram boa parte das perdas da crise e se mantêm com tendência de alta. E tudo isso com uma taxa básica de juros (Selic), em termos reais, próximo de 4% a.a., sem comprometimento da inflação que já converge para o centro da meta. Seis meses atrás, no olho do furacão, nem os mais otimistas poderiam acreditar em conjuntura tão favorável.

Na Cyrela, o clima não é diferente. Como destaque no trimestre, tivemos o impulso que o programa habitacional do governo federal, "Minha Casa, Minha Vida" trouxe para o setor imobiliário. A Cyrela está trabalhando a todo vapor para aproveitar as oportunidades resultantes desta iniciativa. A Living, sua subsidiária dedicada ao segmento econômico, criada em 2006 dentro da área de Novos Negócios, acaba de ganhar vida própria. A nova sede já foi inaugurada, separada da Cyrela, onde seu time se dedica integralmente a executar o plano de crescimento que traçamos. Temos nos esmerado no relacionamento com a Caixa Econômica Federal - o que tem sido muito produtivo - e somos seus correspondentes em São Paulo e no Rio de Janeiro. Já temos mais de 7 mil unidades aprovadas para venda dentro do programa habitacional.

Como dissemos no trimestre anterior, o ano de 2009 começou num movimento crescente, com um mês melhor que o outro em termos de vendas. Esse movimento é contínuo e os números deste trimestre comprovam isso. A Cyrela, junto com seus parceiros, registrou bons níveis de vendas em todos os segmentos de renda, desde o super econômico até o luxo, e expressiva venda do estoque, representando 50% do volume de vendas no semestre. O mês de julho mostrou a continuidade desse movimento de aquecimento do mercado, também em todos os segmentos de renda. Podemos destacar que apenas no mês de julho foram vendidas mais de 1.300 unidades da LIVING.

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

No 2T09, concluímos uma operação muito importante para a Cyrela: a incorporação da Goldsztein, nossa *joint-venture* responsável pelas operações na região Sul. Essa incorporação foi aprovada por unanimidade dos acionistas em Assembléia. Os números hoje apresentados já consideram essa incorporação.

O projeto do sistema integrado SAP está em contínuo desenvolvimento. A primeira implementação foi feita na *joint-venture* Plano & Plano com sucesso e já iniciamos o treinamento de todos os funcionários da Cyrela.

O *go live* está programado para acontecer no início do quarto trimestre deste ano. Isso certamente contribuirá para a diminuição de custos e melhoria de processos.

Em julho, a Cyrela assinou com o governo estadual do Rio de Janeiro acordo de Parceria Público Privada (PPP) que prevê investimentos de cerca de R\$ 10 milhões em obras de saneamento básico na Barra da Tijuca, antecipando assim a captação de esgoto de diversas regiões do bairro, evitando a degradação ambiental. Isso mostra, mais uma vez, o envolvimento da Cyrela no desenvolvimento urbano e seu compromisso com a responsabilidade ambiental e social. Além dos benefícios para a sociedade, essa parceria também gerará empregos.

Agora que temos um cenário econômico mais claro, informamos a nossa estimativa de lançamentos e vendas para os anos de 2009 e 2010.

Guidance	2009	2010	Participação Cyrela
Lançamento	R\$ 4,6 bilhões a R\$ 5,1 bilhões	R\$ 6,9 bilhões a R\$ 7,7 bilhões	70% a 75%
Vendas	R\$ 4,6 bilhões a R\$ 5,1 bilhões	R\$ 6,2 bilhões a R\$ 6,9 bilhões	73% a 77%

As estimativas para 2009 representam resultados semelhantes aos obtidos no ano de 2008, refletindo a crise mundial pela qual passamos, e a qual estamos superando. Os valores de lançamentos para o ano de 2010 representam uma expectativa de crescimento de 50% em relação ao ano de 2009, e os de vendas refletem uma expectativa de crescimento de 35%.

Adicionalmente, a companhia projeta para o ano de 2009 que a margem bruta global sobre a receita líquida da companhia deverá ser entre 35% e 39%, sendo composta pelos segmentos tradicionais (com margens entre 36% e 39%) e segmentos de atuação da Living (com margens entre 32% e 35%); margem EBITDA global entre 21% e 25%; e margem líquida global entre 14% e 16% no ano.

Agradecemos o apoio de todos os *stakeholders* da Cyrela, sempre muito importante para o desenvolvimento dos nossos projetos e das nossas inovações, e contamos com o trabalho e a dedicação dos nossos colaboradores para crescer nesse ambiente de recuperação e retomada da atividade econômica.

Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Principais Indicadores

	2T09	1T09	2T09 x 1T09 Var%	2T08	2T09 x 2T08 Var%	1S09	1S08	Var%
Lançamentos (1)								
Número de Lançamentos	14	9	55,6%	32	-56,3%	23	51	-54,9%
GVV Lançado - R\$ mil (100%)	644.268	553.956	16,3%	2.555.857	-74,8%	1.198.225	3.366.860	-64,4%
GVV Lançado - R\$ mil (%CBR)	489.895	418.131	17,7%	1.665.349	-70,8%	908.026	2.246.272	-59,7%
Participação CBR	76,0%	75,1%	0,9 p.p.	65,2%	10,9 p.p.	75,6%	66,7%	8,9 p.p.
GVV Permutado - R\$ mil (100%)	52.145	19.982	161,0%	373.233	-94,6%	72.127	448.488	-83,9%
Preço Médio por m² (R\$)	3.077	3.635	-15,3%	3.491	4,1%	3.312	3.365	-1,6%
Área Útil lançada (m²)	209.388	152.407	37,4%	732.127	-79,2%	361.773	1.000.433	-63,8%
Unidades Lançadas	2.945	2.271	28,7%	8.236	-72,4%	5.216	11.784	-55,7%
Vendas (2)								
Vendas Totais Contratadas - R\$ mil (100%)	839.830	501.782	67,4%	2.325.054	-63,9%	1.341.822	3.450.711	-61,1%
Vendas Totais Contratadas - R\$ mil (%CBR)	625.984	345.955	80,9%	1.537.048	-59,3%	971.949	2.312.418	-58,0%
Participação CBR	74,6%	68,9%	5,6 p.p.	66,1%	8,4 p.p.	72,4%	67,0%	5,4 p.p.
Preço Médio por m² (R\$)	3.293	3.501	-6,0%	3.283	0,3%	3.368	3.203	5,1%
Unidades Vendidas	3.302	1.788	87,0%	7.672	-57,0%	5.070	11.671	-56,6%
Vendas de Lançamentos (2)								
Vendas Contratadas de Lançamentos - R\$ mil (100%)	315.795	205.353	53,8%	1.584.857	-80,1%	686.688	2.201.589	-68,8%
Vendas Contratadas de Lançamentos - R\$ mil (%CBR)	237.048	153.108	54,8%	1.035.973	-77,1%	521.923	1.479.326	-64,7%
Participação CBR	75,1%	74,8%	0,5 p.p.	65,4%	9,7 p.p.	76,0%	67,2%	8,8 p.p.
Preço Médio por m² (R\$)	3.059	3.601	-15,0%	3.377	-9,4%	3.285	3.223	2,2%
Unidades Vendidas	1.442	861	67,5%	5.156	-72,0%	3.028	8.032	-62,3%
Banco de Terrenos								
GVV potencial com permuta - R\$ mil (100%)	-	-	-	-	-	37.542.559	-	-
GVV potencial sem permuta - R\$ mil (100%)	-	-	-	-	-	33.074.377	32.118.281	3,0%
Estoque de Terreno (m²)	-	-	-	-	-	11.911.541	10.940.649	8,9%
% Permuta sobre valor do terreno	-	-	-	-	-	71,9%	82,8%	-10,9 p.p.
% CBR	-	-	-	-	-	81,0%	76,5%	4,5 p.p.
Indicadores Financeiros								
Receita Líquida (R\$ mil)	875.600	671.454	30,4%	794.881	10,2%	1.547.054	1.345.726	15,0%
Lucro Bruto (R\$ mil)	289.868	252.085	19,0%	310.789	-3,5%	551.953	530.293	4,1%
EBITDA (R\$ mil)	209.402	151.246	38,5%	152.856	37,0%	360.648	247.382	45,8%
Lucro Líquido (R\$ milhão)	157.071	100.457	56,4%	94.027	67,0%	257.527	162.537	58,4%
Margem Bruta	34,2%	37,5%	-3,7 p.p.	39,1%	-4,9 p.p.	35,7%	39,4%	-3,7 p.p.
Margem EBITDA	23,9%	22,5%	1,4 p.p.	19,2%	4,7 p.p.	23,3%	18,4%	4,8 p.p.
Margem Líquida	17,9%	15,0%	3 p.p.	11,8%	6,1 p.p.	16,6%	12,1%	4,6 p.p.
Lucro por Ação (R\$)	0,4262	0,2824	50,9%	0,2643	61,3%	0,8988	0,4569	52,9%
Receitas a Apropriar (R\$ mil)	-	-	-	-	-	4.331.559	4.920.585	-12,0%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	-	-	-	-	-	1.402.831	1.845.845	-14,8%
Margem a Apropriar	-	-	-	-	-	32,4%	33,4%	-1,1 p.p.

- (1) Incluindo as unidades permutadas
 (2) Líquido de rescisões

 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

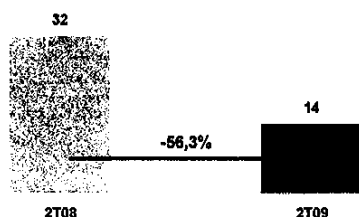
12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Lançamentos

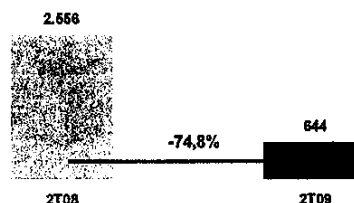
A contínua recuperação do mercado imobiliário iniciada no primeiro trimestre de 2009 se dá diante da menor taxa de juros dos últimos cinquenta anos - e ambiente inflacionário sob controle. Diante desse cenário, a Cyrela aumentou gradativamente seus lançamentos.

No segundo trimestre do ano foram lançados 14 empreendimentos que somam R\$ 644,3 milhões em Valor Geral de Vendas (VGV). O valor é 74,8% inferior ao registrado no mesmo período do ano anterior, quando ocorreram 32 lançamentos. Foram lançadas 2.945 unidades ante 8.236 unidades lançadas no 2T08, o que representa um recuo de 64,2%. Os lançamentos feitos pela Living, no 2T09, responderam por 36,2% do total, o que justifica a redução de 11,9% no preço do m2 lançado. A Living lançou 1.690 unidades que representaram 57,4% do total, sendo que 820 estão enquadradas no Programa Habitacional Minha Casa, Minha Vida.

Empreendimentos lançados



VGV lançado (Em R\$ milhões - 100% lançado)



Vendas Contratadas

As vendas contratadas no 2T09 somaram R\$ 839,8 milhões mostrando grande recuperação perante o primeiro trimestre do ano mas ainda 63,9% inferiores às vendas do 2T08. Do total das vendas do trimestre, a Living representou 29,2%. Foram vendidas 3.302 unidades das quais 49,8% são da Living. A recuperação do mercado imobiliário pode ser verificada não só no volume de vendas, mas, principalmente, na velocidade de vendas. Do total de lançamentos realizados no trimestre, 45% já estavam vendidos no encerramento do mesmo trimestre e dos lançamentos feitos no 1T09, 66% já estavam vendidos até o final do semestre. Considerando

Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

as vendas sobre oferta total (lançamentos + estoque) – VSO- temos 21,5%, ante 12,6% no trimestre passado e 41,6% no 2T08. Esse número seria de 49% ao se considerar os últimos 12 meses. Dos lançamentos feito pela Living no 2T09, cuja maioria foi feita em junho, 37% foram vendidos no trimestre e dos lançamentos feitos no 1T09, 69% estavam vendidos.

Velocidade média de vendas (%)



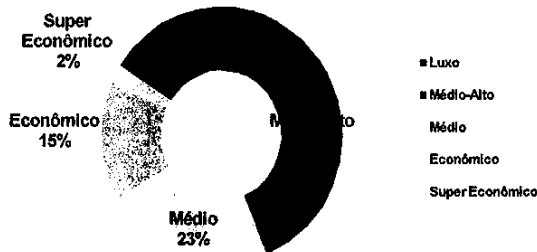
Outro fato importante relacionado às vendas do primeiro semestre do ano refere-se à venda de estoque de unidades lançadas em anos anteriores. Das vendas realizadas no 1º semestre de 2009, que somaram R\$ 1,3 bilhão, 48,8% são relativas a unidades lançadas em anos anteriores.

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

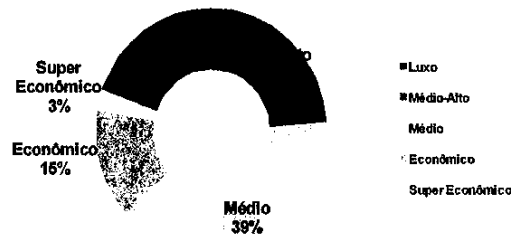
12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Vendas Contratadas (R\$ mil) - 100%				
Por Período Lçto	2T09	2T08	1S09	1S08
Lçto 2º Tri - 2009	315.795	-	315.795	-
Lçto 1º Tri - 2009	165.540	-	370.893	-
Estoque	358.495	2.325.435	654.934	3.450.711
Anos Anteriores	10.657	16.452	11.816	19.821
2005	10.481	29.697	16.360	72.529
2006	35.666	85.718	88.054	153.935
2007	59.956	414.566	132.944	1.002.748
2008	241.735	1.779.001	405.759	2.201.678
Total	839.830	2.325.435	1.341.622	3.450.711

Vendas contradas por segmento (2T08 - %)




Vendas contradas por segmento (2T09 - %)



A Seller e a Selling, força interna de vendas da Cyrela e da Living, foram responsáveis por R\$ 351,0 milhões, ou 45,5% do total das vendas contratadas no 2T09. Considerando as vendas contratadas somente nos estados em que a Seller atua, suas vendas representaram 54,8% do total do período. A Seller atua nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Bahia e conta com cerca de 620 corretores. Já a Selling conta com 180 corretores dedicados exclusivamente aos imóveis da Living.

No 2T09, o mercado do estado de São Paulo representou 45,0% (48,4% no 2T08) da totalidade das vendas contratadas. As regiões Norte e Nordeste foram responsáveis por 31,4% dos lançamentos feito nesse trimestre e 26,9% das vendas sendo que no ano anterior responderam por 12,6% dos lançamentos e 11,8% das vendas, o que reafirma o crescimento das operações da Cyrela nessas regiões. O estado do Rio de Janeiro representou 10,2% dos lançamentos feitos no 2T09 e 10,7% das vendas contratadas no trimestre.


 Terco
Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Ao final do período encerrado em 30 de junho de 2009, a receita de vendas a apropriar somava R\$ 4.331,6 milhões, representando uma redução de 12,0% em relação ao período encerrado em 31 de março de 2009.

A partir desse trimestre, com intuito de alinhar a margem bruta referente a Receitas de Vendas a Apropriar com a reconhecida nas demonstrações de resultado, foi inserida a conta referente a deduções de vendas constituída, basicamente, por impostos sobre vendas. Essa inserção foi feita, inclusive, para os valores relativos ao período encerrado em 31 de março de 2009 de forma que a margem bruta do 2T09, de 32,4%, reflita adequadamente a margem a ser reconhecida nos resultados.

Vendas a Reconhecer (R\$ mil)	30/06/2009	31/03/2009	Var%
Receita de Vendas a Apropriar no Início do Período	5.124.185	5.124.185	0,0%
Vendas reconhecidas no período	828.198	481.889	71,9%
Cancelamento de contratos no período	(29.663)	(472)	6183,9%
Receitas apropriadas no período	(1.591.161)	(685.017)	132,3%
Receitas de Vendas a Apropriar no Final do Período	4.331.559	4.920.585	-12,0%
Impostos	(158.102)	(179.601)	-12,0%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(2.770.626)	(3.095.139)	-10,5%
Lucro Bruto a Apropriar	1.402.831	1.645.845	-14,8%
Despesas Comerciais a Apropriar	(19.769)	(16.364)	20,8%
Lucro a Apropriar	1.383.062	1.629.481	-15,1%
Margem Bruta	32,4%	33,4%	-1,1 p.p.

Terrenos

No decorrer do 2T09, a Cyrela adquiriu um terreno localizado no estado do Paraná, adicionando uma área de 9,9 mil m² e VGV potencial de R\$ 25,8 milhões. No final do 2T09, o estoque de terrenos somava 11,9 milhões m² de área útil comercializável com potencial de vendas total de R\$ 37,5 bilhões, considerando as *joint-ventures* e parcerias. A participação da CBR no estoque de terrenos é de 81% ou o equivalente a R\$ 30,4 bilhões.

Por Região	VGV Potencial com Permuta (R\$ mil)	VGV Potencial sem Permuta (R\$ mil)	Terrenos	Unidades	Permuta sobre o valor do terreno	% CBR
Paraná	25,8	22,3	1	172	100%	80%
Total	25,8	22,3	1	172	100%	80%

Terco
 Grant Thornton

Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Do estoque total, 72% do valor desses terrenos foi pago por meio de permuta, sem a necessidade de desembolso de caixa. É importante ressaltar que neste segundo trimestre foi realizado o estudo de diversos terrenos de forma a adequá-los às oportunidades de mercado como o programa "Minha Casa, Minha Vida". O banco de terrenos da Companhia apresenta 54.766 unidades destinadas a projetos da Living, sendo que 28.397 serão destinados aos projetos dentro do programa habitacional. A Cyrela apresenta, ao todo, 134.505 unidades em *landbank*, sendo 112.934 ou 84% do total com preços médios abaixo de R\$ 500 mil e, portanto, elegíveis ao financiamento pelo SFH ou que atendem aos critérios do programa "Minha Casa, Minha Vida".

Cerca de 30% do VGV do banco de terrenos da Companhia está localizado fora dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro, que representam, respectivamente, 30% e 40% do banco de terrenos ao final do trimestre.

Loteamentos Urbanos

Nota: informações detalhadas referentes a loteamentos urbanos estão ao final do relatório em tabelas anexas.

No 2T09 foi lançado um loteamento no interior de São Paulo com VGV potencial de R\$ 33,4 milhões.

As vendas contratadas de loteamentos no 2T09 somaram R\$ 32,4 milhões, 106,4% superior aos R\$ 15,7 milhões do 2T08.

Neste segundo trimestre, não foram adquiridos terrenos destinados a loteamentos. Em 30 de junho de 2009, a Companhia contava com 3.193,4 mil m² de terrenos para loteamentos em estoque, com potencial de vendas de R\$ 616,9 milhões. Todos os terrenos destinados a loteamentos foram adquiridos por meio de permuta, e a participação da CBR no VGV potencial é de 36,0% (39,0% no 2T08).

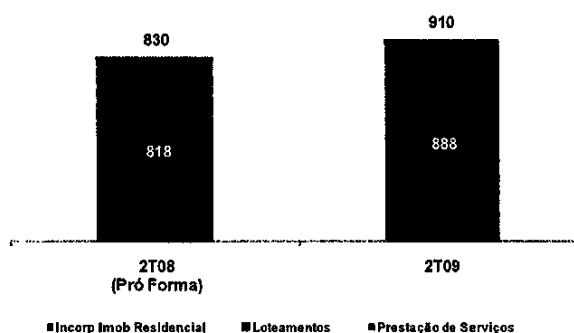
 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Desempenho Econômico-Financeiro

Para efeitos de análise, os resultados do 2T08 serão apresentados "Pró Forma" para contemplar os ajustes decorrentes das alterações da nova legislação societária.

**Receita Bruta por Atividade
(R\$ Milhões)**



Receitas

A receita bruta relativa à incorporação residencial, que representa 97,6% da receita total, somou R\$ 887,5 milhões no 2T09, 8,4% maior que os R\$ 818,4 milhões do 2T08. Esse aumento reflete o crescimento de lançamentos e vendas em anos anteriores cujos empreendimentos estão sendo construídos e entregues. Nos últimos 12 meses, a Companhia iniciou o reconhecimento de receitas relacionadas a 55 empreendimentos lançados após 2T08, destacando entre eles: Nova América Office Park, Condomínio Brisas Life, Escritórios Santana, Apogeo Chácara Klabin e Urban Concept. Essas novas obras proporcionaram uma apropriação de receita no montante de R\$ 151,1 milhões no 2T09.

Destaca-se o crescimento dos segmentos econômico e super econômico na composição da receita, que em conjunto aumentaram sua participação de 10,7% no 2T08 para 12,7% no 2T09. Em termos de reconhecimento de receita, os segmentos médio e médio alto continuam sendo a maior contribuição já que no 2T09 representaram 73,0% do total das (73,7% no 2T08). A redução de 1,2 p.p da participação do segmento luxo na composição da receita apropriada faz parte da estratégia de diversificação nos segmentos de renda. A participação de receitas obtidas fora do eixo Rio - São Paulo aumentou de 32,5% no 2T08 para 40,5% no 2T09, resultado da diversificação geográfica das operações.

A receita de prestação de serviços refere-se a serviços prestados pelas controladas Seller (corretagem sobre vendas) e Cyrela Construtora (taxa de administração de obras). No 2T09, a receita bruta de prestação de serviços alcançou R\$ 8,8 milhões, acréscimo de 17,9% em relação aos R\$ 7,5 milhões registrados no 2T08.

Custo dos Bens e/ou Serviços Prestados

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

O custo incorrido total passou de R\$ 484,1 milhões no 2T08 para R\$ 575,7 milhões no 2T09, o que representa crescimento de 18,9%. A evolução de 18,2% do custo de incorporação imobiliária residencial, que representa 97,8% do custo total do trimestre, foi o principal responsável pelo aumento registrado. Essa evolução é justificada, em grande parte, pelo início da construção de novos empreendimentos, item que isoladamente foi responsável pelo acréscimo de 18,0% do custo total no trimestre. O acelerado crescimento das operações nos últimos três anos fizeram com que diversas obras tivessem suas construções contratadas com terceiros, principalmente as originadas nas parcerias feitas em aquisição de terrenos, fazendo com que se incorresse em um custo marginal referente à taxa de administração de construção que, em média, é de 7,5% sobre o custo da obra.

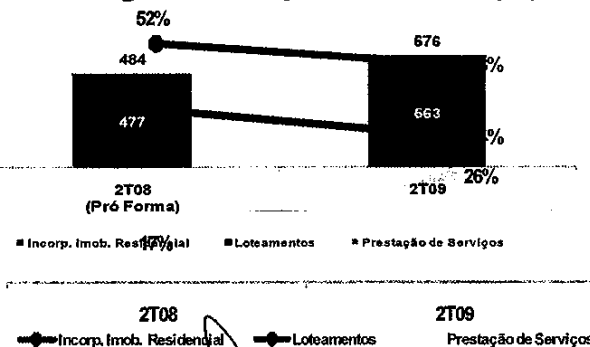
Neste trimestre, os custos decorrentes das 102 obras que estão sendo construídas por terceiros, incluindo as taxas de administração, representam 38,6% do custo total reconhecido no período. O efeito da taxa de administração paga aos terceiros resultou numa redução de, aproximadamente, 1,3 p.p. na margem bruta. Atualmente, a Companhia está priorizando o crescimento orgânico, incluindo a construção dos empreendimentos, visando reduzir esse custo.

Outro fator que afetou os custos foi o dissídio coletivo de trabalhadores da construção civil que aconteceu nas principais localidades em que a Companhia opera, que em média elevou em 7,3% o custo de mão de obra. Considerando que mão de obra representa cerca de 35,0% do nosso custo total de construção, há um impacto de 2,6% no custo acumulado a incorrer das obras, que será diluído ao longo de suas evoluções físicas/financeiras. No entanto, nas obras cujas evoluções foram reconhecidas nesse trimestre, este impacto resultou num acréscimo real de 1,2% no custo da mão de obra.

Houve, também, significativo reajuste de preço de alguns materiais que compõem o custo de construção que não foram totalmente refletidos no INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, que refletem crescimento real de 0,7% no 2T09, ou seja, uma defasagem temporal no indexador.

Custo por Atividade
(R\$ Milhões)

Margem Bruta por Atividade (%)



Terco
Grant Thornton

Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Margem Bruta

A margem bruta de incorporação do 2T09 foi de 34,2%, apresentando redução de 4,9 p.p quando comparado com o 2T08, quando atingiu 39,1%. Tal redução na margem é explicada, principalmente, pelos seguintes fatores: (i) aumento do número de obras construídas por terceiros, que provocou redução na margem bruta de cerca de 1,3 p.p., conforme comentado anteriormente; (ii) acréscimo efetivo de 1,2p.p. no custo de mão de obra para construção ainda não refletido no índice de reajuste do custo; (iii) crescimento real de 0,7 p.p. relativo ao custo de material de construção acima do índice de reajuste (INCC); (iv) evolução da participação dos empreendimentos dos segmentos econômico e super econômico no portfólio, que no 2T09 representaram 12,7% da receita bruta de incorporação, enquanto que no 2T08 este percentual era de 10,7%; e (v) amortização dos juros capitalizados (SEH + Debêntures) que no 2T09

somou R\$ 11,6 milhões, reduzindo a margem bruta em 1,3 p.p quando comparada com o 2T08. No ano anterior estas amortizações foram registradas como despesas financeiras.

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas

As despesas comerciais, que em sua totalidade referem-se à área de incorporação imobiliária residencial, totalizaram R\$ 52,7 milhões no 2T09, o que representa um recuo de 51,0% quando comparadas aos R\$ 107,6 milhões do mesmo período de 2008. Tal resultado é explicado pelo menor número de lançamentos realizados nesse trimestre, dos critérios mais rígidos para a escolha de novos lançamentos e da revisão da política de preparação de lançamentos quanto à construção dos plantões de vendas e dos desembolsos de mídia. Como percentual da receita líquida do segmento, estas despesas representaram 6,0%, valor 7,5p.p menor quando comparado ao 2T08.

As despesas comerciais referem-se aos empreendimentos lançados no 2T09 ou em fase de preparação para breve lançamento e ao esforço de vendas de estoques.

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Despesas Comerciais	2T09	2T08	% Var.	1S09	1S08	% Var.
	R\$ mil	(Pró Forma) R\$ mil		R\$ mil	(Pró Forma) R\$ mil	
Estande de Vendas	20.194	47.106	-57,1%	36.723	77.732	-52,8%
Mídia	11.681	43.933	-73,4%	40.186	75.388	-46,7%
Serviços de Terceiros	12.959	10.207	27,0%	16.488	12.931	27,5%
Outros	7.916	6.368	24,3%	11.777	10.707	10,0%
Total	52.750	107.614	-51,0%	105.174	176.758	-40,5%

Do total de despesas comerciais, R\$ 25,8 milhões referem-se a despesas já incorridas com empreendimentos em fase inicial de lançamento ou em fase de pré-lançamento cujas vendas estão iniciando e, portanto, haverá receitas relativas a eles nos próximos períodos. Assim sendo, as despesas comerciais que representam 6,3% das vendas contratadas no 2T09 contemplam este efeito, enquanto no 2T08 representavam 4,6%, crescimento de 1,7 p.p.

Despesas Gerais e Administrativas	2T09	2T08	% Var.	1S09	1S08	% Var.
	R\$ mil	(Pró Forma) R\$ mil		R\$ mil	(Pró Forma) R\$ mil	
Salários e Encargos Sociais	19.377	25.598	-24,3%	41.509	41.715	-0,5%
Stock Options	4.543	5.115	-11,1%	8.693	8.682	0,1%
Honorários da Administração	2.582	2.123	21,6%	4.850	4.014	20,8%
Serviços de Terceiros	15.038	10.092	49,0%	22.435	22.087	1,6%
Aluguel e Serviços	4.254	6.619	-35,7%	9.691	11.727	-17,4%
Outros	5.360	5.322	0,7%	9.920	12.214	-18,8%
Total	51.154	54.869	-6,8%	97.098	100.439	-3,3%

As despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 51,2 milhões no 2T09, 6,8% menores quando comparadas com os R\$ 54,9 milhões do mesmo período de 2008. Esse montante representa 5,8% da receita líquida reconhecida no período (6,9% no 2T08).

Em relação às vendas contratadas, essas despesas representam 6,1%, 3,7 p.p acima do 2T08 quando representaram 2,4% das vendas contratadas naquele período. Tal crescimento decorre, principalmente, do menor volume de vendas contratadas do 2T09 relativamente ao 2T08.

EBITDA

O EBITDA do 2T09 somou R\$ 209,4 milhões, 37,0% maior na comparação com o mesmo período de 2008, com margem de 23,9% em relação à receita líquida, 4,7 p.p maior que os

Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

19,2% do 2T08. O aumento do EBITDA e da margem EBITDA são decorrentes do aumento da receita reconhecida, de menores despesas comerciais e administrativas em relação a receita reconhecida e a efetiva geração positiva de resultados pelas *joint ventures* e sociedades pontuais.

EBITDA	2T09	2T08	Var. %	1S09	1S08	Var. %
	R\$ mil	(Pró Forma) R\$ mil		R\$ mil	(Pró Forma) R\$ mil	
Lucro antes do IR e Contribuição Social	203.665	148.940	36,7%	354.185	242.416	46,1%
(+) Resultado Financeiro	5.487	(8.204)	-166,9%	6.226	(8.226)	-175,7%
(+) Depreciação e Amortização	1.367	1.321	3,5%	2.562	2.106	21,7%
(+) Amortização de Ágios e Outros	1.883	11.549	-83,7%	3.675	12.586	-70,8%
(-) Participação dos Administradores	(3.000)	(750)	300,0%	(6.000)	(1.500)	300,0%
EBITDA	209.402	152.856	37,0%	360.648	247.382	45,8%
<i>Margem Ebitda</i>	<i>23,9%</i>	<i>19,2%</i>	<i>4,7 p.p.</i>	<i>23,3%</i>	<i>18,4%</i>	<i>4,9 p.p.</i>

Resultado Financeiro

O resultado financeiro do trimestre foi negativo em R\$ 5,5 milhões influenciado pelos seguintes fatores:

- Despesas financeiras:

1. Aumento de R\$ 9,7 milhões referentes a juros de financiamentos tomados junto ao Sistema Financeiro de Habitação (S.F.H.), cujas obras já foram concluídas e a amortização dos respectivos financiamentos ainda estão vigentes.
2. Maiores despesas financeiras decorrentes das variações monetárias de endividamento em moeda estrangeira ou a elas atreladas no montante de R\$ 14,3 milhões no 2T09, ante R\$ 1,9 milhões no 2T08.
3. Os juros capitalizados passaram a fazer parte do custo de produção, entretanto, no 2T08 eram considerados despesa financeira, causando redução dessas despesas em R\$ 12,6 milhões no 2T09 quando comparada ao 2T08. Os juros incidentes sobre o financiamento tomado no Sistema Financeiro da Habitação (SFH) cujas obras já foram concluídas continuam sendo reconhecidos como despesas financeiras.

- Receitas financeiras:


 Terco
Grant Thornton

Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

1. Decréscimo de R\$ 19,7 milhões na receita financeira em função da menor disponibilidade de caixa livre para aplicações e alteração do perfil de investimento que remunera a taxas menores do que as obtidas anteriormente.
2. Decréscimo de R\$ 10,6 milhões na receita financeira referente a variações monetárias incidente sobre a parcela performada do contas a receber de clientes, em virtude da variação negativa do índice base da correção dos contratos (IGP-M).
3. Outras receitas financeiras referem-se às variações monetárias e variações cambiais ativas reconhecidas durante o 2T09 e o 2T08.

R\$ mil	2T08		1S08	
	2T09	Pró Forma	1S09	Pró Forma
Despesas Financeiras	(53.033)	(47.030)	(108.958)	(84.054)
Juros SFH	(16.715)	(6.944)	(32.975)	(12.716)
Juros Financiamentos Nacionais e Estrangeiros	(29.681)	(32.953)	(70.531)	(60.447)
Juros Capitalizados	12.573	-	24.033	-
Sub Total	(33.823)	(39.897)	(79.473)	(73.163)
Variações Monetárias sobre Financiamentos	(1.097)	(595)	(3.330)	(902)
Outras Despesas Financeiras	(18.113)	(6.538)	(26.150)	(9.989)
Receitas Financeiras	47.546	55.234	102.732	107.939
Rendimento de Aplicações	17.190	20.515	36.324	36.324
Receitas Financeiras sobre Contas a Receber	8.368	11,8%	36.930	36.930
Rendimento de Financiamento de Parceiros	18.759	2,470%	6.357	25.939
Outras Receitas Financeiras	3.229	3.721	6.357	25.939
Resultado Financeiro	(5.487)	6.204	(6.226)	6.226

Lucro Líquido e margem líquida

O lucro líquido obtido no 2T09 foi de R\$ 157,1 milhões, 67,0% maior se comparado ao mesmo período de 2008. A margem líquida foi de 17,9%, 6,1 p.p. acima da margem líquida apurada no mesmo período do ano anterior. O lucro por ação no 2T09 somou R\$ 0,42624 ante R\$ 0,2643 no 2T08, o que representa um ganho de 61,2%

Destaques das DFs - Lei 11.638/07 e Lei 11.941/09



Terco
 Grant Thornton

Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

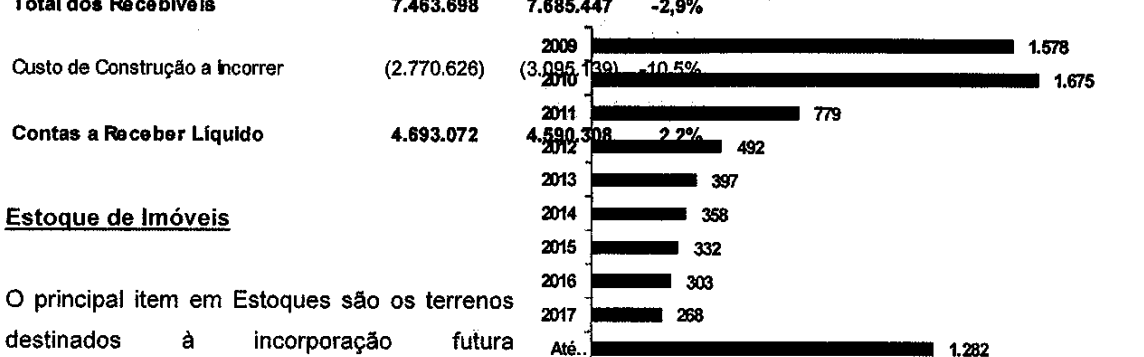
Contas a Receber

Considerando a totalidade dos contratos de venda assinados e incluindo os valores ainda não apropriados no balanço, o Contas a Receber totalizou R\$ 7,5 bilhões, 2,9% inferior ao período de 31 de março de 2009, em função da desaceleração dos lançamentos e vendas, ocorrido a partir do final do ano de 2008.

Desse total, 11,9% refere-se a unidades entregues e 88,1% refere-se a unidades em construção. O prazo médio de realização do Contas a Receber é de cerca de 3,3 anos. Vale ressaltar que a experiência da Companhia não demonstra perdas significativas na realização deste ativo. O Contas a Receber garante os financiamentos da produção obtidos para construção dos respectivos empreendimentos.

Contas a receber	30/06/2009	31/03/2009	% Var
	R\$ mil	R\$ mil	
Unidades em construção	6.578.143	6.854.355	-4,0%
Unidades construídas	885.555	831.092	6,6%
Total dos Recebíveis	7.463.698	7.685.447	-2,9%

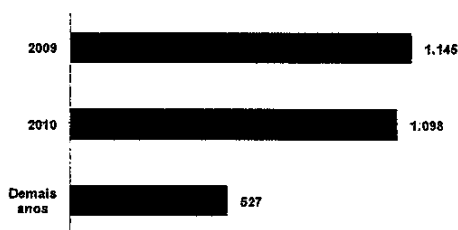
Cronograma de Recebíveis (R\$ Milhões)



Estoque de Imóveis

O principal item em Estoques são os terrenos destinados à incorporação futura representando 67,7% (70,2 em 31 de março de 2009) de nossos estoques. Atualmente, a política da companhia para aquisição de novos terrenos é de priorizar aquisição de terrenos através de permuta e que não tenham restrições quanto ao prazo de lançamento. Continuamos o processo de revisão do banco de terrenos e rescindimos contratos referentes a quatro terrenos que não mais atendiam as necessidades do mercado pós crise. Estas rescisões não trouxeram perdas significativas para as empresas do grupo.

Cronograma do Custo a Incorrer (ref. unidades vendidas - R\$ milhões)



01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

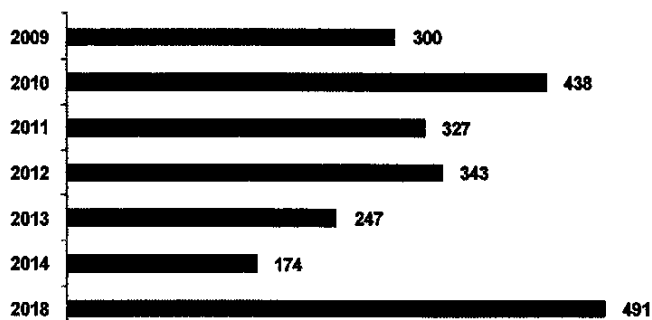
Os imóveis construídos e em construção na data base de desse balanço, representam VGV potencial de R\$ 3.125,1 milhões (100%) e R\$ 2.202,2 milhões (% CBR). Nos terrenos nos quais houve lançamentos e vendas há financiamentos que são garantidos por hipotecas dos mesmos para as instituições financeiras.

Estoque de Imóveis	30/06/2009	31/03/2009	Var
	R\$ mil	R\$ mil	
Imóveis em Construção	918.412	870.692	5,5%
Imóveis Concluídos	36.600	33.839	8,2%
Terrenos	2.027.746	2.159.759	-6,1%
Adiantamento a Fornecedores	10.370	12.804	-19,0%
Total	2.993.129	3.077.094	-2,7%

Cronograma da Dívida (R\$ Milhões)

Dívida Líquida

Em 30 de junho de 2009, a dívida bruta somava R\$ 2.318,6 milhões, apresentando acréscimo de 7,7% em comparação aos R\$ 2.152,8 milhões registrados em 31 de março de 2009. O saldo de financiamentos em moeda nacional, que se refere integralmente a financiamento à construção pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), aumentou 18,8% em decorrência do crescimento da contratação de financiamento para obras em evolução e iniciadas.



O saldo de empréstimo em moeda nacional aumentou em 2,9% comparado aos R\$ 1.253,8 milhões em 31 de março de 2009. Os empréstimos referem-se a:

- (i) 1ª Emissão de Debêntures realizada em abril de 2007, com remuneração a 100% do CDI acrescido de *spread* de 0,48% a.a. com vencimento em 2012, 2013 e 2014, na proporção de 33,33% do montante total em cada ano;
- (ii) 2ª Emissão de Debêntures realizada em janeiro de 2008, em duas séries remuneradas a 100% do CDI acrescidas de 0,65% a.a. com vencimento em 10 anos e repactuação da remuneração prevista para 2010 (1ª Série) e 2011 (2ª Série); e

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

(iii) Linha de crédito de longo prazo – obtidos com instituições financeiras locais, dos quais já foram utilizados

R\$ 250,0 milhões em 2008. A remuneração média dessas linhas de crédito é de CDI acrescido de 0,81% a.a. e o repagamento será feito em parcelas semestrais no prazo de 4 anos, após 2 anos de carência.

(iv) Moeda Estrangeira – Empréstimo em moeda estrangeira total equivalente a US\$ 20 milhões sujeito à variação da LIBOR e juros 3,5% ao ano, com vencimento em setembro de 2011.

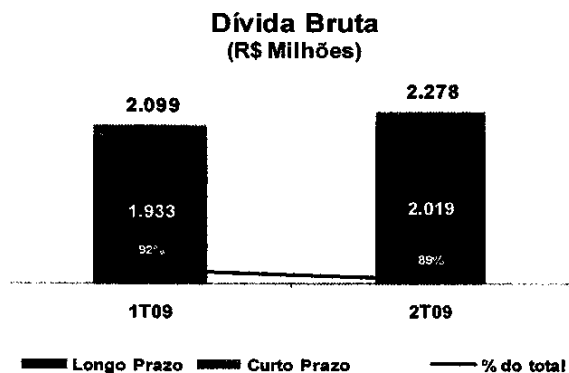
O financiamento à construção tomado com o SFH é remunerado, em sua maioria, a taxas entre 8,5% e 11,0% a.a. acrescidos de TR, com taxa média ponderada de 10,4% e com vencimentos entre 2009 e 2014.

Modalidade (em R\$ milhões)	30/6/2009	31/3/2009	% Variação
Financiamentos - moeda nacional	948.638	798.540	18,8%
Empréstimos - moeda nacional	1.290.496	1.253.757	2,9%
Empréstimos - moeda estrangeira	39.032	46.304	-15,7%
Subtotal	2.278.166	2.098.601	8,6%
Juros a pagar - moeda nacional	39.731	52.448	-24,2%
Juros a pagar - moeda estrangeira	736	1.735	-57,6%
Subtotal	40.467	54.183	-25,3%
Total	2.318.633	2.152.784	7,7%

Em R\$ mil	30/06/2009	31/03/2009	% Var
Dívida LP	2.018.832	1.932.531	4,5%
Dívida CP	259.333	166.070	56,2%
Total da Dívida	2.278.166	2.098.601	8,6%
Caixa e Equivalentes	404.905	651.805	-37,9%
Aplicações LP	93.456	73.937	26,4%
Total de Disponibilidades	498.361	725.742	-31,3%
Dívida Líquida	1.779.805	1.372.859	29,6%

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE



Houve decréscimo de R\$ 227,4 milhões no total de disponibilidades, decorrente principalmente dos seguintes desembolsos não recorrentes:

Desembolsos	R\$ (milhões)
Dividendos	70
Aquisição empreendimento Horizontes	33
Descasamento SFH	54
Total	157

Eventos subsequentes

Em 15 de julho de 2009, o Conselho de Administração aprovou o cancelamento de 12.654 (doze mil seiscentas e cinquenta e quatro) debêntures simples, escriturais e não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da primeira série, da 2ª emissão (CYRE 12), emitidas pela Companhia em 05 de janeiro de 2008, com vencimento em 05 de janeiro de 2018, mantidas em tesouraria.

Em 13 de agosto de 2009, foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração a captação de até R\$350 milhões com vencimento em 5 anos.



Terco
Grant Thornton

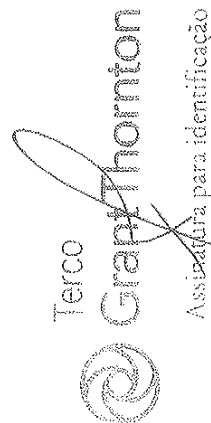
Assinatura para identificação

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CODIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ	5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDORA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPS E PARTS	02.921.561/0001-59	99,99	14,52

09.01 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

1 - ITEM	2 - RAZÃO SOCIAL DA CONTROLADA/COLIGADA	3 - CNPJ	4 - CLASSIFICAÇÃO	5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDORA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
7 - TIPO DE EMPRESA	8 - NÚMERO DE AÇÕES DETIDAS NO TRIMESTRE ATUAL	9 - NÚMERO DE AÇÕES DETIDAS NO TRIMESTRE ANTERIOR	10 - FECHADA CONTROLADA	(R\$)	
01	CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	02.921.561/0001-59	FECHADA CONTROLADA	99,99	14,52
			55.613		55.613
03	CYRELA VOLPAGO EMPREENDIMENTOS IMOB. S/A EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	10.289.488/0001-72	INVESTIDA DA CONTROLADA/COLIGADA	98,99	0,00
			39.834		39.834
04	VIX ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.091.808/0001-33	INVESTIDA DA CONTROLADA/COLIGADA	65,00	0,00
			7		7
06	CAIOBAS EMPREENDIMENTOS IMOB. SPE LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.098.119/0001-50	INVESTIDA DA CONTROLADA/COLIGADA	50,00	0,00
			722		722
07	MAC FINLÂNDIA EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	09.377.007/0001-00	INVESTIDA DA CONTROLADA/COLIGADA	0,58	0,50
			600		600



01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
01446-0	CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	73.178.600/0001-18

14.01 - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES

1 - ITEM	01
2 - Nº ORDEM	1ª
3 - Nº REGISTRO NA CVM	CVM/SRE/DEB/2007/06
4 - DATA DO REGISTRO CVM	27/04/2007
5 - SÉRIE EMITIDA	UN
6 - TIPO DE EMISSÃO	CONVERSÍVEL
7 - NATUREZA EMISSÃO	PARTICULAR
8 - DATA DA EMISSÃO	01/04/2007
9 - DATA DE VENCIMENTO	01/04/2014
10 - ESPÉCIE DA DEBÊNTURE	SEM PREFERENCIA
11 - CONDIÇÃO DE REMUNERAÇÃO VIGENTE	
12 - PRÊMIO/DESÁGIO	
13 - VALOR NOMINAL (Reais)	10.000,00
14 - MONTANTE EMITIDO (Reais Mil)	500.000
15 - Q. TÍTULOS EMITIDOS (UNIDADE)	50.000
16 - TÍTULO CIRCULAÇÃO (UNIDADE)	50.000
17 - TÍTULO TESOURARIA (UNIDADE)	0
18 - TÍTULO RESGATADO (UNIDADE)	0
19 - TÍTULO CONVERTIDO (UNIDADE)	0
20 - TÍTULO A COLOCAR (UNIDADE)	0
21 - DATA DA ÚLTIMA REPACTUAÇÃO	
22 - DATA DO PRÓXIMO EVENTO	



Terco
Grant Thornton

Assinatura para identificação

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

14.01 - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES

1- ITEM	02
2 - Nº ORDEM	2ª
3 - Nº REGISTRO NA CVM	1135531/07-9
4 - DATA DO REGISTRO CVM	16/01/2008
5 - SÉRIE EMITIDA	2
6 - TIPO DE EMISSÃO	SIMPLES
7 - NATUREZA EMISSÃO	PÚBLICA
8 - DATA DA EMISSÃO	05/01/2008
9 - DATA DE VENCIMENTO	05/01/2018
10 - ESPÉCIE DA DEBÊNTURE	SEM PREFERENCIA
11 - CONDIÇÃO DE REMUNERAÇÃO VIGENTE	
12 - PRÊMIO/DESÁGIO	
13 - VALOR NOMINAL (Reais)	10.000,00
14 - MONTANTE EMITIDO (Reais Mil)	499.500
15 - Q. TÍTULOS EMITIDOS (UNIDADE)	49.950
16 - TÍTULO CIRCULAÇÃO (UNIDADE)	37.296
17 - TÍTULO TESOURARIA (UNIDADE)	12.654
18 - TÍTULO RESGATADO (UNIDADE)	0
19 - TÍTULO CONVERTIDO (UNIDADE)	0
20 - TÍTULO A COLOCAR (UNIDADE)	0
21 - DATA DA ÚLTIMA REPACTUAÇÃO	
22 - DATA DO PRÓXIMO EVENTO	


 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

17.01 - PROJEÇÕES EMPRESARIAIS

As estimativas para 2009 representam resultados semelhantes aos obtidos no ano de 2008, refletindo a crise mundial pela qual passamos, e a qual estamos superando. Os valores de lançamentos para o ano de 2010 representam uma expectativa de crescimento de 50% em relação ao ano de 2009, e os de vendas refletem uma expectativa de crescimento de 35%.

Adicionalmente, a companhia projeta para o ano de 2009 que a margem bruta global sobre a receita líquida da companhia deverá ser entre 35% e 39%, sendo composta pelos segmentos tradicionais (com margens entre 36% e 39%) e segmentos de atuação da Living (com margens entre 32% e 35%); margem EBITDA global entre 21% e 25%; e margem líquida global entre 14% e 16% no ano.

Agradecemos o apoio de todos os *stakeholders* da Cyrela, sempre muito importante para o desenvolvimento dos nossos projetos e das nossas inovações, e contamos com o trabalho e a dedicação dos nossos colaboradores para crescer nesse ambiente de recuperação e retomada da atividade econômica.

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0 CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

20.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

**POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES
DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE
PESSOA FÍSICA**

**Companhia: Cyrela Brazil Realty S/A
Empreendimentos e Participações**

**Posição em
30/06/2009**

**(Em unidades de
Ações)**

Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Eirenor Sociedad Anônima (*)	21.900.008	5,94	21.900.008	5,94
Elie Horn	107.418.278	29,15	107.418.278	29,15
EH Capital Management (*)	7.502.400	2,04	7.502.400	2,04
Janus Capital Management LLC(**)	28.176.115	7,65	28.176.115	7,65
Carmignac Gestion (**)	25.343.665	6,88	25.343.665	6,88
Ações em tesouraria	6.000	0,00	6.000	0,00
Outros	178.206.238	48,35	178.206.238	48,35
Total	368.552.704	100	368.552.704	100

(*) Empresa constituída no exterior

(**) Fundos de Investimento Internacionais

 Terco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

20.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO				
Posição em 30/06/2009				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	156.319.834	42,41	156.319.834	42,41
Administradores				
Conselho de Administração	1.090.914	0,30	1.090.914	0,30
Diretoria	122.064	0,03	122.064	0,03
Conselho Fiscal				
Ações em Tesouraria	6.000	0,00	6.000	0,00
Outros Acionistas	211.013.892	57,25	211.013.892	57,25
Total	368.552.704	100	368.552.704	100
Ações em Circulação	211.013.892	57,25	211.013.892	57,25

 Ierco
Grant Thornton
Assinatura para identificação

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

20.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO				
Posição em 30/06/2008 (12 meses atrás)				
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidade)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidade)	%
Controlador	144.550.132	40,64	144.550.132	40,64
Administradores				
Conselho de Administração	1.184.114	0,33	1.184.114	0,33
Diretoria	123.678	0,03	123.678	0,03
Conselho Fiscal				
Ações em Tesouraria	6.000	0,00	6.000	0,00
Outros Acionistas	209.843.878	58,99	209.843.878	58,99
Total	355.707.802	100	355.707.802	100
Ações em Circulação	209.967.556	59,03	209.967.556	59,03

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

ITR - Informações Trimestrais

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Legislação Societária

DATA-BASE - 30/06/2009

01446-0

CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

20.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

De acordo com o Estatuto Social, capítulo X artigo 51, a Sociedade, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal da Sociedade, 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 neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, na Lei nº 6.404/76, 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, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA.



Terco

Grant Thornton

Assinatura para identificação

01446-0


CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS 73.178.600/0001-18

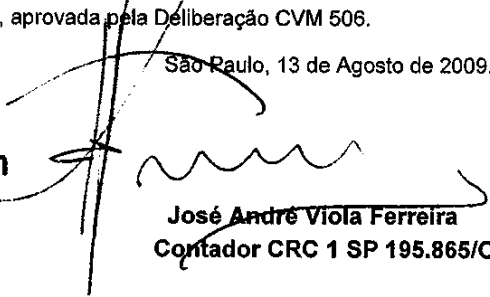
21.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

Aos administradores e acionistas da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações:

1. Efetuamos uma revisão especial das Informações Trimestrais (ITR) da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (individual e consolidado) em 30 de junho de 2009, compreendendo os balanços patrimoniais, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa, as notas explicativas e as informações contábeis contidas no relatório de desempenho para o trimestre e semestre findo naquela data, e as demonstrações **ajustadas** (individual e consolidada), do resultado e dos fluxos de caixa para o trimestre e semestre findos em 30 de junho de 2008, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON), em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade, e consistiu, principalmente, de: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas Contábil, Financeira e Operacional da Companhia e suas controladas quanto aos principais critérios adotados na elaboração das Informações Trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subsequentes que tenham ou possam vir a ter efeitos relevantes sobre a situação financeira e as operações da Companhia e suas controladas.
3. Com base em nossa revisão especial, não temos conhecimento de qualquer modificação relevante que deva ser feita nas Informações Trimestrais acima referidas para que as mesmas estejam de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM especificamente aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais obrigatórias.
4. Os balanços patrimoniais (individual e consolidado), em 31 de março de 2009, foram por nós examinados conforme relatório emitido sem ressalvas, em, 12 de maio de 2009. Conforme comentado na Nota 2, a partir de 1º de Janeiro de 2008 as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas e sua aplicação nas demonstrações do resultado (individual e consolidada) e dos fluxos de caixa, para o trimestre e semestre findo em 30 de junho de 2008, gerou efeitos relevantes e a Companhia está rerepresentando-as para possibilitar a comparabilidade entre os períodos, em conformidade com o previsto na NPC 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros, aprovada pela Deliberação CVM 506.

São Paulo, 13 de Agosto de 2009.

 **Grant Thornton**
Audidores Independentes
CRC 2 SP 018.196/O-8


José André Viola Ferreira
Contador CRC 1 SP 195.865/O-0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 01446-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL CYRELA BRAZIL REALTY SA EMPRS E PARTS	3 - CNPJ 73.178.600/0001-18
---------------------------	---	--------------------------------

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 ITR	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	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	4
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	5
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	7
04	01	04 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9
05	01	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/04/2009 a 30/06/2009	11
05	02	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2009 a 30/06/2009	12
08	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	13
08	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	14
09	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	16
10	01	10.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	18
11	01	11 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/04/2009 a 30/06/2009	20
11	02	11 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2009 a 30/06/2009	21
06	01	NOTAS EXPLICATIVAS	22
07	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE	97
12	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE	98
13	01	PARTICIPAÇÃO EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS	116
14	01	CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO PÚBLICA OU PARTICULAR DE DEBÊNTURES	117
17	01	PROJEÇÕES EMPRESARIAIS	119
20	01	OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES	120
21	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	124
		CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA	
		CYRELA VOLPAGO EMPREENDIMENTOS IMOB. S/A	
		VIX ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A	
		CAIOBAS EMPREENDIMENTOS IMOB. SPE LTDA	
		MAC FINLANDIA EMPREENDIMENTOS IMOB. LTDA	/124


 Terco
 Grant Thornton
 Assinatura para identificação

-
- Demonstrações contábeis Consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2008, 31 de dezembro de 2007, Demonstrações contábeis Consolidadas da Companhia em 31 de dezembro de 2006 e respectivos pareceres dos auditores independentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Terco
Grant Thornton

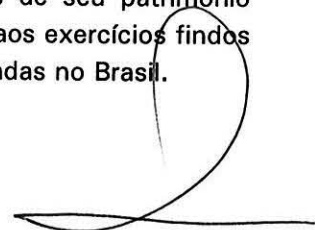
Cyrela Brazil Realty S/A
Empreendimentos e Participações
Demonstrações Contábeis acompanhadas
do Parecer dos Auditores Independentes

31 de dezembro de 2008 e 2007

Parecer dos auditores independentes

Aos administradores e acionistas da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações:

1. Examinamos os balanços patrimoniais da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações (individual e consolidado), levantados em 31 de dezembro de 2008 e 2007 (ajustado) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da Companhia; a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgadas; e a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira (individual e consolidada) da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2008 e 2007 (ajustado), o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os fluxos de caixa e o valor adicionado referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.



4. Conforme comentado na Nota 2.1.1., a partir de 1º de janeiro de 2008 as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas e a Companhia efetuou os ajustes necessários nas demonstrações contábeis (individual e consolidada) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, e está rerepresentando-as para possibilitar a comparabilidade entre os exercícios, em conformidade com o previsto na NPC 12 - Práticas contábeis, mudanças nas estimativas contábeis e correção de erros.

São Paulo, 25 de março de 2009.



Terco
Grant Thornton

Audidores Independentes
CRC 2SP018.196/O-8



José André Viola Ferreira
Contador CRC 1SP-195.865/O-0

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
 Balanço patrimonial levantado em
 (Em Milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2008	(ajustado) 2007	2008	(ajustado) 2007
Circulante					
Disponibilidades	4	3.256	9.862	91.385	87.256
Aplicações financeiras	4	240.392	349.269	732.397	418.885
Títulos e valores mobiliários	5	158	-	220	62
Contas a receber	6	19.095	15.296	1.714.066	849.967
Imóveis a comercializar	8	112.539	51.801	2.274.240	1.073.307
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	15	217	13.034	98.161	25.531
Impostos e contribuições a compensar	21	6.031	1.798	29.288	18.521
Despesas com vendas a apropriar		-	-	37.604	26.380
Despesas antecipadas		7.918	10.486	8.585	11.569
Demais contas a receber		11.993	14.724	75.597	80.446
		401.599	466.270	5.061.543	2.591.924
Não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	6	5.369	8.042	946.966	743.478
Aplicações financeiras	4	-	-	39.631	176.656
Contas a receber por desapropriação	7	-	-	9.479	19.802
Partes relacionadas	14 (a)	487.025	234.138	312.763	275.617
Impostos e contribuições a compensar		34.853	32.581	38.826	32.581
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21 (a)	12.481	12.786	34.720	17.580
Adiantamentos por aquisição de imóveis	19 (a)	-	-	40.000	40.001
Imóveis a comercializar de longo prazo	8	31.439	16.065	651.621	570.386
Demais contas a receber		269	3.208	16.620	46.637
		571.436	306.820	2.090.626	1.922.738
Investimento					
Investimentos em controladas e coligadas	9 (b)	3.183.383	2.100.009	222.770	152.583
Ágios	9 (b)	57.170	57.059	66.221	58.978
		3.240.553	2.157.068	288.991	211.561
Imobilizado					
Intangível	10	17.296	9.597	99.117	47.146
	11	13.372	7.681	17.226	8.336
		3.271.221	2.174.346	405.334	267.043
		3.842.657	2.481.166	2.495.960	2.189.781
Total do ativo		4.244.256	2.947.436	7.557.503	4.781.705

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
Balanco patrimonial levantado em
(Em Milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2008	(ajustado) 2007	2008	(ajustado) 2007
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	93.905	5.376	155.421	76.762
Juros sobre Debêntures	13	50.567	13.510	50.567	13.510
Fornecedores		-	27.924	50.227	49.570
Impostos e contribuições a recolher		2.217	1.404	135.092	75.403
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21 (a)	-	30	4.571	9.027
Salários, encargos sociais e participações		9.373	8.770	23.213	12.226
Contas a pagar por aquisição de imóveis	19 (b)	7.838	34.076	296.220	316.259
Dividendos a pagar	22 (d)	65.956	14.574	65.956	14.574
Partes relacionadas	14 (a)	303.429	168.297	139.397	81.004
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	15	17.544	26.905	255.166	29.364
Adiantamentos de clientes	17	81.599	46.483	1.685.914	810.999
Demais contas a pagar		22.120	13.171	67.496	80.537
		654.548	360.520	2.929.240	1.569.235
Não circulante					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	12	441.426	137.024	865.355	228.527
Debêntures	13	996.408	498.161	996.408	498.161
Fornecedores		581	26.065	43.412	37.759
Contas a pagar por aquisição de imóveis	19 (b)	-	-	126.663	103.698
Tributos a pagar e processos trabalhistas	20	801	3.628	29.028	26.258
Imposto de renda e contribuição social diferidos	21 (a)	29.543	29.960	135.110	103.600
Demais contas a pagar		-	3.113	22.610	92.651
		1.468.759	697.951	2.218.586	1.090.654
Participação de minoritários					
		-	-	288.728	232.851
Patrimônio líquido					
Capital social	22 (a)	1.357.355	1.356.156	1.357.355	1.356.156
Ações em tesouraria	22 (b)	(11)	(11)	(11)	(11)
Reservas de capital:					
Opções outorgadas reconhecidas	24 (c)	23.522	6.157	23.522	6.157
Reservas de lucros	22 (c)	740.447	528.695	740.447	528.695
Ajustes acumulados de conversão		(364)	(2.032)	(364)	(2.032)
		2.120.949	1.888.965	2.120.949	1.888.965
Total do passivo e patrimônio líquido		4.244.256	2.947.436	7.557.503	4.781.705

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
Demonstrações do Resultado para os exercícios findos
em 31 de Dezembro de 2008 e de 2007
(Expressos em milhares de reais - R\$)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2008	(ajustado) 2007	2008	(ajustado) 2007
Receita operacional bruta					
Incorporação e revenda de imóveis		15.109	12.630	2.907.848	2.021.964
Loteamento		-	-	22.974	8.363
Locação de imóveis		-	91	-	698
Prestação de serviços e outras		376	7.259	36.627	48.416
		<u>15.485</u>	<u>19.980</u>	<u>2.967.449</u>	<u>2.079.441</u>
Deduções da receita bruta		<u>(1.892)</u>	<u>(1.860)</u>	<u>(120.008)</u>	<u>(80.899)</u>
Receita operacional líquida		<u>13.593</u>	<u>18.120</u>	<u>2.847.441</u>	<u>1.998.542</u>
Custos das vendas realizadas					
Dos imóveis vendidos e revendidos		(12.009)	(7.534)	(1.723.828)	(1.196.492)
Dos loteamentos		-	-	(12.725)	(5.221)
Dos imóveis locados e serviços		-	-	(28.308)	(19.854)
		<u>(12.009)</u>	<u>(7.534)</u>	<u>(1.764.861)</u>	<u>(1.221.567)</u>
Lucro bruto operacional		<u>1.584</u>	<u>10.586</u>	<u>1.082.580</u>	<u>776.975</u>
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas com vendas		(12.397)	(11.435)	(366.684)	(262.987)
Despesas gerais e administrativas		(111.460)	(81.606)	(212.648)	(133.653)
Despesas com honorários da administração	14(d)	(3.651)	(2.033)	(9.394)	(3.297)
Resultado de participações societárias					
Equivalência patrimonial	9(b)	516.892	371.457	(542)	-
Outros resultados nos investimentos		(20.729)	113.697	(42.213)	103.922
Outras receitas operacionais, líquidas		1.187	(15.987)	1.676	1.412
Lucro bruto antes do resultado financeiro		<u>371.426</u>	<u>384.679</u>	<u>452.775</u>	<u>482.372</u>
Resultado financeiro					
Despesas financeiras		(145.013)	(62.821)	(201.520)	(116.922)
Receita financeira		53.620	67.903	190.740	144.188
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social, de participações estatutárias e de acionistas minoritários		<u>280.033</u>	<u>389.761</u>	<u>441.995</u>	<u>509.638</u>
Imposto de renda e contribuição social					
Impostos diferidos	21(a)	-	-	(36.247)	(20.538)
Do exercício	21(c)	-	-	(76.152)	(44.989)
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(112.399)</u>	<u>(65.527)</u>
Lucro antes de participações estatutárias		<u>280.033</u>	<u>389.761</u>	<u>329.596</u>	<u>444.111</u>
Participação de administradores e empregados	24(b)	(2.325)	(3.000)	(4.055)	(3.000)
Lucro antes da participação de acionistas minoritários		<u>277.708</u>	<u>386.761</u>	<u>325.541</u>	<u>441.111</u>
Participações de acionistas minoritários		-	-	(47.833)	(54.350)
Lucro líquido do exercício		<u>277.708</u>	<u>386.761</u>	<u>277.708</u>	<u>386.761</u>
Ações em circulação (ex-tesouraria) em milhares		355.724	355.641	355.724	355.641
Lucro líquido por lote de mil ações - R\$		0,78068	1,08750	0,78068	1,08750

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
Demonstração das mutações do patrimônio líquido em 31 de Dezembro
(Em Milhares de Reais)

Notas	Capital social	Ações em tesouraria	Reserva de outorga de opções de ações	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Ajustos acumulados de conversão	Total
				Legal	Retenção de lucros			
Em 31 de dezembro de 2006	1.581.527	(11)	-	32.741	334.293	-	-	1.948.550
Ajustes de exercícios anteriores - Lei n° 11.638	-	-	-	-	(150.526)	-	-	(150.526)
Em 1 de janeiro de 2007	1.581.527	(11)	-	32.741	183.767	-	-	1.798.024
Aumento (redução) de capital:								
Redução de capital por cisão	(226.222)	-	-	-	-	-	-	(226.222)
Aumento de capital por outorga de ações	2.1 2.851	-	-	-	-	-	-	2.851
Lucro líquido do exercício:								
Originalmente apurado	-	-	-	-	-	422.149	-	422.149
Ajustes da Lei n° 11.638	2.1 -	-	-	-	-	(35.388)	-	(35.388)
Lucro líquido do exercício ajustado:	-	-	-	-	-	386.761	-	386.761
Destinação do lucro:								
Reserva legal	22(d) -	-	-	21.107	-	(21.107)	-	-
Dividendos propostos	22(d) -	-	-	-	-	(14.574)	-	(14.574)
Dividendos e juros sobre o capital próprio, distribuídos	22(d) -	-	-	-	-	(60.000)	-	(60.000)
Reserva de retenção de lucros	22(c) -	-	-	-	326.468	(326.468)	-	-
Transferência para retenção de lucros - efeitos da Lei n° 11.638	2.1 -	-	-	-	(35.388)	35.388	-	-
Programa de pagamento em ações - efeitos da Lei n° 11.638	2.1 -	-	6.157	-	-	-	-	6.157
Ajustes por conversão de investimentos - efeitos da Lei n° 11.638	2.1 -	-	-	-	-	-	(2.032)	(2.032)
Em 31 de dezembro de 2007	1.356.156	(11)	6.157	53.846	474.647	-	(2.032)	1.888.065
Aumento de capital:								
Aumento de capital por outorga de ações	2.1 1.199	-	-	-	-	-	-	1.199
Lucro líquido do exercício:								
Originalmente apurado	-	-	-	-	-	366.464	-	366.464
Ajustes da Lei n° 11.638	2.1 -	-	-	-	-	(88.756)	-	(88.756)
Lucro líquido do exercício ajustado:	-	-	-	-	-	277.708	-	277.708
Destinação do lucro:								
Reserva legal	22(d) -	-	-	13.885	-	(13.885)	-	-
Dividendos propostos	22(d) -	-	-	-	-	(65.956)	-	(65.956)
Reserva de retenção de lucros	22(c) -	-	-	-	197.867	(197.867)	-	-
Programa de pagamento em ações - efeitos da Lei n° 11.638	2.1 -	-	17.365	-	-	-	-	17.365
Ajustes por conversão de investimentos - efeitos da Lei n° 11.638	2.1 -	-	-	-	-	-	1.668	1.668
Em 31 de dezembro de 2008	1.357.355	(11)	23.522	67.733	672.714	-	(364)	2.120.049

Quadro suplementar
Demonstração do fluxo de caixa em 30 de dezembro de 2008
(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2008	(ajustado) 2007	2008	(ajustado) 2007
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do período	277.708	386.761	277.708	386.761
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa:				
Depreciação de bens do ativo imobilizado	2.736	1.622	4.811	1.751
Amortização de ágio	9.574	3.814	(66.414)	8.881
Equivalência patrimonial e valorização de cotas	(516.892)	(371.457)	-	-
Aumento (diminuição) de tributos a pagar a longo prazo	(2.755)	(2.511)	-	-
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	135.140	50.217	183.329	65.259
Impostos diferidos	(142)	141	12.863	36.170
Participação de minoritários no resultado	-	-	(4.303)	20.929
Lucros acumulados - feitos da Lei nº 11.638	-	(150.526)	-	(150.526)
Provisões estatutárias	(63.631)	(12.249)	(61.901)	(10.519)
	<u>(158.262)</u>	<u>(94.188)</u>	<u>346.093</u>	<u>358.706</u>
Variação nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo:				
Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	108.877	(5.155)	(176.487)	(94.888)
Diminuição (aumento) em contas a receber	(1.126)	4.556	(1.067.587)	(744.925)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(76.112)	(58.454)	(1.282.168)	(667.511)
Diminuição (aumento) em conta corrente com parceiros nos empreendimentos	3.456	(9.743)	153.172	5.428
Diminuição (aumento) em partes relacionadas	(117.755)	43.119	21.918	65.837
Diminuição (aumento) nos demais ativos	304.467	(25.515)	16.831	(24.877)
Aumento (diminuição) de contas a pagar por aquisição de imóveis	(26.238)	32.832	2.926	69.399
Aumento (diminuição) de tributos a pagar	(72)	2.755	2.770	(510)
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	813	-	59.689	31.519
Aumento (diminuição) em outros passivos	54.569	52	873.822	710.476
Aumento (diminuição) na participação de minoritários	-	75.547	60.180	111.621
	<u>92.617</u>	<u>(34.194)</u>	<u>(988.841)</u>	<u>(179.725)</u>
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais:				
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS:				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(11.106)	(4.479)	(57.453)	(41.349)
Aquisição de investimento	(879.059)	(271.231)	(11.016)	(152.583)
Recursos aplicados no ativo diferido	(5.020)	(7.661)	(8.890)	(7.536)
	<u>(895.185)</u>	<u>(283.371)</u>	<u>(77.359)</u>	<u>(201.468)</u>
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos:				
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS:				
Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	402.910	139.557	917.009	278.655
Debêntures	529.082	498.161	529.082	498.161
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(24.492)	-	(282.600)	(53.509)
Juros pagos	(112.737)	(33.168)	(96.029)	(33.168)
	<u>794.763</u>	<u>604.550</u>	<u>1.067.462</u>	<u>690.139</u>
DAS ATIVIDADES DE ACIONISTAS:				
Distribuição de Dividendos	-	(60.000)	-	(60.000)
Aumento de Capital	1.199	9.008	2.867	9.008
Aumento (redução) de capital por incorporação e cisão	-	(228.222)	-	(228.222)
	<u>1.199</u>	<u>(279.214)</u>	<u>2.867</u>	<u>(279.214)</u>
Aumento das disponibilidades:	<u>(6.606)</u>	<u>7.771</u>	<u>4.129</u>	<u>29.732</u>
No fim do período	3.256	9.862	91.385	87.256
No início do período	9.862	2.091	87.256	57.524
Aumento das disponibilidades:	<u>(6.606)</u>	<u>7.771</u>	<u>4.129</u>	<u>29.732</u>

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
 Demonstração do Valor Adicionado em 31 de Dezembro
 (Em Milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2008	(ajustado) 2007	2008	(ajustado) 2007
1 - Receitas	16.672	19.980	2.965.825	2.080.853
- Venda de mercadorias, produtos e serviços	15.485	19.980	2.964.150	2.079.441
- Outras Receitas	1.187	-	1.675	1.412
2 - Insumos adquiridos de terceiros (inclui ICM Se IPI)	62.324	62.307	2.213.108	1.560.836
- Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	12.009	7.534	1.764.854	1.221.567
- Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	50.315	54.773	448.254	339.269
3 - Valor adicionado bruto (1 - 2)	(45.652)	(42.327)	752.717	520.017
4 - Retenções	(11.996)	(15.994)	(21.777)	(1.943)
- Depreciação, amortização e exaustão	(2.421)	(1.662)	(3.897)	(1.943)
- Amortização de ágio de investimentos	(9.575)	(14.332)	(17.880)	-
5 - Valor adicionado líquido produzido pela entidade (3 - 4)	(57.648)	(58.321)	730.940	518.074
6 - Valor adicionado recebido em transferências	530.175	525.335	51.879	170.687
- Resultado de equivalência patrimonial	516.892	371.457	(542)	-
- Outros Resultados em investimentos	(11.154)	113.697	(24.333)	103.922
- Receitas (Despesas) financeiras	24.437	40.181	76.754	66.765
- Despesas financeiras	(6.794)	(11.735)	(15.646)	(44.825)
- Receitas financeiras	31.231	51.916	92.400	111.590
7 - Valor adicionado total a distribuir (5 + 6)	472.527	467.014	782.819	688.761
8 - Distribuição do valor adicionado	472.527	467.014	782.819	688.761
- Pessoal e encargos	74.447	41.839	129.837	53.651
- Salários e encargos	68.674	36.806	114.733	46.607
- Comissões sobre venda	(204)	-	1.655	747
- Honorários de diretoria	3.652	2.033	9.394	3.297
- Participação de empregados nos lucros	2.325	3.000	4.055	3.000
- Impostos, taxas e contribuições	5.025	3.323	242.817	155.806
- Juros e aluguéis	115.348	35.091	81.764	37.546
- Remuneração de capitais próprios	277.707	386.761	328.401	441.758
- Lucros retidos / Prejuízo dos exercícios	277.707	386.761	277.707	386.761
- Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	50.694	54.997

Notas explicativas às demonstrações contábeis, individual e consolidada, em 31/12/2008 e 2007 (Em milhares de Reais, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional

A Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações ("Companhia") é uma Sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA) - Novo Mercado - sob a sigla CYRE3.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, principalmente em conjunto com outros parceiros por meio da participação em sociedades controladas ou consórcios. Neste contexto, com o objetivo de alavancar negócios em comum, gerando sinergias de suas atividades e "know-how" para um crescimento conjunto em escala, a partir de 2006 a Companhia adotou como estratégia firmar "Joint Ventures", passando a atuar em uma maior variedade de regiões geográficas e também no chamado segmento de habitação econômica.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada caso.

2. Apresentação das demonstrações contábeis

2.1. Práticas adotadas na elaboração destas demonstrações

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

A Companhia adotou pela primeira vez, na elaboração das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de 2008, as alterações na legislação societária introduzidas pela Lei nº 11.638, aprovada em 28 de dezembro de 2007, com as respectivas modificações introduzidas pela Medida Provisória nº 449 de 03 dezembro de 2008.

A Lei nº 11.638/07 e a Medida Provisória nº 449/08 modificam a Lei nº 6.404/76 em aspectos relativos à elaboração e divulgação das demonstrações contábeis. Estas leis tiveram, principalmente, o objetivo de atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aqueles constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) e permitir que novas normas e procedimentos contábeis sejam expedidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em consonância com as normas internacionais de contabilidade.

A Administração da Companhia optou por adotar a data 1º de janeiro de 2007 para início da transição das alterações promovidas pela Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08, refletindo os ajustes retrospectivamente a 31 de dezembro de 2008. As modificações introduzidas pela referida legislação caracterizam-se como mudança de prática contábil, portanto, as demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram ajustadas para se adequarem às novas práticas contábeis, possibilitando a comparabilidade entre os exercícios.

A Companhia, para adequar-se às novas práticas contábeis, adotou a seguinte dispensa opcional de aplicação retrospectiva das novas práticas contábeis:

* A primeira análise periódica do prazo de vida útil-econômica dos bens será efetuada a partir de 1º de janeiro de 2009, conforme facultado pelo item 54 do CPC 13.

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

i) Impactos de apresentação

- a) Substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos (DOAR) pela Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC);
- b) Criação de novo subgrupo de contas, "Intangível". Nesta conta estão registrados os direitos de uso de softwares, desenvolvimento de projetos e marcas e patentes. Reclassificação, em 31 de dezembro de 2007, dos respectivos saldos R\$7.681 e R\$8.336, controladora e consolidado, respectivamente, anteriormente classificado como "Imobilizado";
- c) Inclusão da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), que está sendo apresentada também de forma comparativa;
- d) Eliminação da apresentação da rubrica "Resultado não operacional" na demonstração do resultado, conforme regulamentado pela Medida Provisória nº 449/08;
- e) Registro de distribuição pública de títulos e valores mobiliários pelo valor líquido recebido. Assim, os gastos referentes à emissão de debêntures foram reclassificados para a rubrica "Debêntures", conforme divulgado na Nota Explicativa nº 13.

ii) Impactos de ajustes

- f) Registro e divulgação do plano de opções de ações (“stock option”), cujas informações estão divulgadas na Nota Explicativa nº 24 (c);
- g) Requerimentos de que as aplicações em instrumentos financeiros sejam registradas: (i) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; (ii) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior, quando se tratar de aplicações que serão mantidas até a data de vencimento; e (iii) pelo custo amortizado os empréstimos e financiamentos e contas a receber, conforme regulamentado pelo CPC 14 - Instrumentos financeiros: Reconhecimento, Mensuração e Evidenciação. Esta alteração não gerou efeitos a serem registrados nas demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008;
- h) As variações cambiais dos investimentos em controladas (aquelas que não possuem a característica de filial, sucursal ou extensão das atividades da controladora) e coligadas em outra moeda funcional que não o Real (R\$), não podem afetar o resultado do exercício, sendo registradas diretamente em conta transitória do patrimônio líquido, sob o título de “Ajuste acumulado de conversão ou equivalente”, que será reconhecida no resultado apenas quando da baixa do investimento;
- i) Item de ajuste da Lei nº 11.638/07, CPC O-01: em 17 de dezembro de 2008 o Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitiu a orientação CPC O-01, aprovado pela deliberação CVM nº 561, com a finalidade de esclarecer assuntos que geravam dúvidas quanto às práticas contábeis adotadas pelas Companhias de incorporação imobiliária. As principais orientações são:
- 1) Permutas físicas registradas pelo valor justo: as permutas físicas na compra do terreno com unidades a serem construídas que eram registradas pelo custo orçado passaram a ser registradas pelo valor justo, avaliado pelo valor de venda das unidades permutadas, contabilizados em contrapartida de adiantamentos de clientes e reconhecendo a receita da venda de imóveis de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota 3 (c);
 - 2) Despesas com vendas a apropriar (comissões de vendas): devem ser ativadas e reconhecidas ao resultado do exercício pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota 3 (c). Este critério já era adotado pela Companhia anteriormente;
 - 3) Despesas com propaganda, marketing e promoções: devem ser reconhecidas ao resultado do exercício como despesas de venda quando efetivamente ocorridas. Este critério já era adotado pela Companhia;

- 4) Despesas com estand de vendas e apartamento-modelo: os gastos incorridos diretamente relacionados com a construção do estand de vendas, bem como aqueles para aquisição de mobílias e da decoração destes bens, que anteriormente eram ativados na rubrica "Despesas com vendas a apropriar" e apropriados ao resultado nos mesmos critérios de apropriação da receita de incorporação imobiliária, passaram a ser registrados na rubrica "Imobilizado" e depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil;
- 5) Capitalização de encargos financeiros: os juros incorridos com empréstimos e financiamentos atrelados ao desenvolvimento dos empreendimentos formam o custo da unidade e, portanto, devem ser capitalizados para as unidades em desenvolvimento e não vendidas e, reconhecidos como custo dos imóveis vendidos proporcionalmente a fração ideal vendida;
- 6) Provisão para garantias: a provisão para garantia que anteriormente era calculada sobre o custo incorrido das obras (vendidas ou não) passou a ser calculada sobre o custo incorrido apenas de unidades vendidas, conforme as garantias são prestadas e as obras evoluídas;
- 7) Ajuste a valor presente: reconhecimento do ajuste a valor presente dos créditos a receber de clientes não performados (antes da entrega das chaves) e contas a pagar por aquisição de imóveis. A taxa utilizada de desconto tem como fundamento e premissa a taxa média de obtenção de empréstimos e financiamentos obtidos pela Companhia, que está em consonância com as taxas de remuneração de títulos públicos de risco e prazo semelhantes.

Em decorrência das mudanças de práticas contábeis, como consequência da adoção das novas deliberações da CVM já aprovadas e divulgadas, as demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram retificadas objetivando refletir estes efeitos e dar comparabilidade a 31 de dezembro de 2008.

Demonstramos a seguir os efeitos das mudanças de práticas contábeis sobre o resultado do exercício e o patrimônio líquido individual e consolidado da Companhia:

	Controladora			Consolidado		
	Patrimônio 2006	Resultado 2007	Resultado 2008	Patrimônio 2006	Resultado 2007	Resultado 2008
Saldos antes das alterações da Lei 11.638/07 e MP 449/08	1.948.550	422.149	366.464	1.948.550	422.140	366.464
Permutas	-	(530)	(530)	(52.802)	121.803	46.103
Ajuste a valor presente	(326)	-	-	(17.007)	(24.235)	(24.498)
Depreciação do estande de vendas	(1.254)	(33)	(107)	(40.037)	(65.412)	(55.805)
Garantias de construção	(353)	(210)	-	(21.848)	(15.011)	(5.950)
Planos de opções de ações	-	(6.157)	(17.305)	-	(6.157)	(17.305)
Impairment do fúgio	-	-	-	-	-	(12.294)
Impostos diferidos	-	-	-	(1.755)	(17.745)	(6.051)
Variação cambial investimentos no exterior	-	2.032	(1.666)	-	2.032	(1.098)
Equivalência patrimonial	(148.633)	(30.490)	(60.080)	-	-	-
Participação de acionistas minoritários	-	-	-	(7.317)	(20.705)	(8.388)
Saldos com a aplicação integral da Lei 11.638/07 e MP 449/08	1.798.024	386.761	277.708	1.798.024	386.761	277.708

3. Sumário das principais práticas contábeis

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

(a) Disponibilidades

De acordo com o CPC 03 - Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC), a Companhia e suas controladas classificaram como equivalentes de caixa, os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

As aplicações em fundos de investimento são demonstradas ao valor da quota na data do balanço, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, deduzidos, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

(b) Aplicações financeiras

As aplicações financeiras a serem mantidas até o seu vencimento estão demonstradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. Aquelas destinadas à negociação estão demonstradas ao custo e ajustadas por provisão que se faça necessária para que não seja demonstrada em montante superior ao de mercado.

(c) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

- (i) Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual;
- (ii) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os procedimentos e as normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade e pronunciamento de orientação CPC O - 01, quais sejam:

- ✽ O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação, construção, encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- ✽ É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este 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 das despesas comerciais a serem reconhecidas;
- ✽ Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes;
- ✽ Os juros e variação monetária, incidentes sobre o contas a receber a partir da entrega das chaves, são apropriados ao resultado na receita de incorporação, venda de imóveis e receita financeira quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios;
- ✽ Os encargos financeiros das operações de crédito imobiliário e de financiamentos diretamente atribuídos ao projeto imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo das unidades, sendo apropriados ao resultado financeiro por ocasião da venda. Os demais encargos financeiros são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção.

(iii) CPC O 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária:

- ✽ **Permutas:** para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir; o valor do terreno adquirido pela Companhia e por suas controladas é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues e foi registrado como estoque de terrenos, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assunção dos riscos e quando for possível mensurar o valor do empreendimento. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo;
- ✽ **Provisão para garantia:** constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos coberto no período de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

(d) Contas a receber

O contas a receber de unidades não concluídas é apurado segundo os critérios mencionados no tópico anterior.

Os juros pré-fixados do contas a receber de unidades concluídas são apropriados ao resultado, observando o regime de competência ("pro-rata die"), independente de seu recebimento.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e assim não constitui Provisão para Devedores Duvidosos (PDD).

Conforme CPC-O-01 - Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive, a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o período de construção, são lançados em contrapartida de receitas de incorporação imobiliária.

(e) Imóveis a comercializar

1) Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo de formação compreende custo de terreno e gastos necessários à sua legalização, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do financiamento aplicado (incorridos durante o período de desenvolvimento do empreendimento até a finalização da obra).

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e os tributos.

2) Permuta

A Companhia adquire parte dos terrenos por meio de operações de permuta, nas quais, em troca dos terrenos adquiridos, compromete-se a:

- (a) entregar unidades imobiliárias de empreendimentos em construção ou
- (b) percentual da parcela de contas a receber provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos.

3) Capitalização de encargos financeiros

Os juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários são qualificados a serem capitalizados como custo dos imóveis a comercializar na ocorrência de: a) que os custos com a aquisição dos terrenos ou a construção dos imóveis estejam sendo incorridos; b) que os custos com empréstimos estejam sendo incorridos; e c) que as atividades necessárias para preparar o imóvel para comercialização estejam em progresso, sendo apropriadas ao resultado como parte do custo, observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas.

4) Segregação de curto e longo prazo

A classificação entre o curto e o longo prazo é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração por meio das estimativas de lançamentos.

(f) Despesas comerciais a apropriar

Refere-se a gastos de corretagem sobre vendas de imóveis, sendo apropriadas ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas - Nota 3 (c).

O encargo relacionado com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel, não constitui receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência, tendo como referência a sua veiculação.

(g) Imposto de renda e Contribuição Social Sobre o Lucro (CSSL)

Nas Empresas tributadas pelo lucro real, 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 estas 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 se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Ainda, como facultado pela Lei nº 10.931/04, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET), certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, o qual é feito de forma irrevogável e irrevogável quando do seu registro. Para estes empreendimentos, o encargo do imposto de renda e da contribuição social é calculado à razão de 3,35% sobre as receitas brutas (7% considerando, também, o encargo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e ao Programa de Integração Social (PIS).

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 21 (a).

Os efeitos tributários decorrentes da adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e da Medida Provisória nº 449/08, foram registrados conforme as normas existentes, notadamente na contabilização do imposto de renda e da Contribuição Social Sobre o Lucro (CSSL), quando aplicáveis.

A Companhia e suas controladas deverão optar pelo RTT, conforme Medida Provisória nº 449/08 e se manifestará na Declaração de Informações Econômico-Fiscais da Pessoa Jurídica (DIPJ) de 2009.

h) Investimentos

- (i) Em controlada integral ou sob controle compartilhado - valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia, direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores, exceção feita para as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08, é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio (líquido de amortização acumulada) ou deságio na aquisição. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas for igual ou ultrapassar o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, feito pagamentos em nome destas sociedades ou feito Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (AFAC).

O custo de aquisição de uma sociedade controlada é mensurado pelo valor dos ativos cedidos ou passivos assumidos na data da aquisição, acrescido dos custos diretamente atribuíveis à aquisição. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da controlada adquirida é registrado como ágio.

Quando necessário, as práticas contábeis das controladas são alteradas para garantir consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

(ii) Em coligadas não controladas

As participações em sociedades coligadas são analisadas pelo método de equivalência patrimonial, conforme descrito no item anterior (i):

✽ **Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Agra"):** em função da emissão de novas ações para aumento de capital na Agra, em 22 de dezembro de 2008, a Companhia adquiriu novas ações e sua participação passou a 23,1%. Em virtude disto, o investimento nesta Sociedade, deixa de ser tratado a custo e passa a ser avaliado pelo método de equivalência patrimonial. A Companhia não incluiu a sociedade Agra nas suas demonstrações contábeis consolidadas, devido não possuir controle nesta Sociedade;

✽ **Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações:** a Companhia possui participação inferior a 5% nesta Sociedade; porém, possui influência relevante nas suas decisões políticas, financeiras e operacionais.

(iii) Ágio

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra Sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência patrimonial, calculada a partir do percentual de aquisição ou subscrição sobre o valor do patrimônio líquido da outra Sociedade.

O ágio é amortizado, de acordo com o fundamento que o determinou, ao longo da vida útil estimada. A Administração determina a vida útil estimada do investimento baseada em sua avaliação das respectivas sociedades adquiridas no momento da aquisição, considerando fatores como os estoques de terrenos, a capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. O ágio não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício. Na ocorrência de deságio, este é realizado em conexão com o investimento que lhe deu origem.

(iv) Investimentos avaliados ao custo

Os investimentos avaliados ao custo de aquisição são deduzidos de provisão para ajustá-los ao valor de realização, quando aplicável.

(v) Investimentos em sociedades residentes no exterior

Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações contábeis:

- ⌘ Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda.: esta controlada está localizada em Bahamas e é, na essência, uma extensão de nossas atividades financeiras no Brasil, portanto, os ativos, os passivos e os resultados são adaptados às práticas contábeis vigentes no Brasil e convertidos para Reais pelo seguinte método: (i) ativos e passivos monetários pela taxa de fechamento; (ii) ativos e passivos não monetários e o patrimônio líquido convertidos pela taxa em vigor nas datas das transações; (iii) receitas e despesas convertidas pela taxa média, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Ganhos e perdas resultantes do processo de conversão são registrados no resultado do período;
- ⌘ Rummaala S.A. e Cyrsa S.A.: estas controladas sob controle comum estão localizadas na Argentina e possuem corpo gerencial próprio, bem como independência administrativa, financeira e operacional. Portanto, seus ativos, passivos e resultados são convertidos pelo seguinte método: (i) ativos e passivos convertidos pela taxa de fechamento; (ii) patrimônio líquido convertido pela taxa em vigor nas datas das transações; (iii) receitas e despesas convertidas pela taxa média, desde que não tenham ocorrido flutuações significativas do câmbio. Os efeitos da variação cambial são registrados na conta de ajustes acumulados de conversão, no patrimônio líquido.

(i) Ativo tangível

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com depreciação calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens (Nota 10).

Conforme a orientação do CPC-O-01 - Entidades de incorporação imobiliária, os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias, passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Estes ativos passam a ser depreciados após o lançamento do empreendimento pelo prazo médio de um ano, e sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração ("impairment").

(j) Ativo intangível

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com as taxas anuais de amortização calculadas pelo método linear, mencionadas na Nota 11.

(k) Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-saída da Companhia.

A Companhia possui programa de benefício para:

- (i) Participação nos Lucros e Resultados (PLR): vide detalhe na Nota 23 (b);
- (ii) Plano de opção para compra de ações - "stock options": vide detalhes na Nota 23 (c).

O valor justo dos serviços recebidos dos empregados nos planos, em troca de opções, é determinado com referência no valor justo das ações, estabelecido na data da outorga de cada plano. O valor justo dos serviços recebidos dos empregados e administradores em troca das opções é reconhecido como despesa durante o período de carência de direito à opção (período de carência até a data em que há a possibilidade de início do exercício).

(l) Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes por permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentadas pelo custo amortizado, isto é, acrescidas, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias estão demonstradas ao seu valor justo, como adiantamento de clientes, e reconhecidas ao resultado na rubrica de "Receita com venda de unidades imobiliárias" pelos mesmos critérios do item 3 (c).

(m) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os recursos financeiros tomados, sejam eles empréstimos, financiamentos ou debêntures, são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

(n) Passivos contingentes e obrigações legais

Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança ou quando as perdas são consideradas possíveis, estão divulgados na Nota 20. Os demais passivos contingentes, cujas perdas são consideradas remotas, não são provisionados e, tampouco, divulgados.

As obrigações legais são registradas quando incorridas.

(o) Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

(p) Ajuste a valor presente

Determinados ativos e passivos, relativos aos itens monetários e de longo prazo, ou relevante de curto prazo, foram ajustados a valor presente, com base em taxas de desconto, as quais visam refletir as melhores avaliações atuais do mercado, quanto ao valor do dinheiro no tempo e os riscos específicos do ativo e do passivo.

Os ativos e passivos são ajustados no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e, as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, estes juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras, no resultado, por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

(q) Derivativos de "swap" de taxas registrados a valor justo por meio do resultado

Uma das controladas da Companhia mantém instrumento derivativo com o objetivo de mitigar o risco de sua exposição à volatilidade de moedas, índices e juros decorrentes de financiamento indexado à moeda externa, os quais são reconhecidos por seu valor justo diretamente no resultado do exercício.

(r) Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações contábeis, é necessário utilizar estimativas que afetam os montantes demonstrados de ativos, passivos e outras transações durante os períodos reportados e requerem a divulgação de ativos e passivos contingentes na data das demonstrações contábeis. As demonstrações contábeis incluem estimativas utilizadas na determinação de itens, incluindo, entre outros, os custos orçados para os empreendimentos, as provisões para devedores duvidosos, garantia, àquelas necessárias para a não recuperação econômica de ativos, a provisão para créditos não reconhecidos relacionada ao imposto de renda diferido e o reconhecimento de contingências passivas, cujos resultados reais podem variar das estimativas.

(s) Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

(t) Lucro líquido por ação

O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações em circulação nas datas dos balanços.

(u) Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), conforme mencionadas na Nota 9. Nas demonstrações contábeis consolidadas, foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários.

As sociedades coligadas não são consolidadas.

4. Disponibilidades

	Controladora		Consolidado		Equivalente em Milhares de dólares estadunidenses	
	2008	2007	2008	2007	Consolidado	
					2008	2007
Disponibilidades						
Caixas e Bancos						
Moeda Nacional	3.256	9.862	84.622	80.539		
Moeda Estrangeira	-	-	2.211	125	379	71
Fundos de investimento - multimercado						
Moeda Estrangeira	-	-	2.694	4.122	6.115	2.328
Titulos de dívida pública (ii)						
Moeda Estrangeira(custo)	-	-	1.858	2.470	7.727	1.395
	<u>3.256</u>	<u>9.862</u>	<u>91.385</u>	<u>87.256</u>	<u>14.221</u>	<u>3.794</u>
Aplicações Financeiras						
Fundos de investimento - multimercado						
Moeda Nacional	44.750	204.933	65.606	257.952		
Certificados de depósito bancário						
Moeda Nacional (i)	195.642	144.336	706.422	337.589		
	<u>240.392</u>	<u>349.269</u>	<u>772.028</u>	<u>595.541</u>		
(-) Longo prazo	-	-	39.631	176.656		
Curto prazo	<u>240.392</u>	<u>349.269</u>	<u>732.397</u>	<u>418.885</u>		

(i) Taxas médias mensais equivalentes a 102% do CDI;

(ii) Valorização pelo índice Nikkei.

5. Títulos e valores mobiliários

Corresponde à participação da Companhia em 0,10% na sociedade Portobello S.A. e, no consolidado, acrescenta-se a participação de 0,26% no Fundo Financial Center de Investimento Imobiliário; os valores estão apresentados ao custo de aquisição, ajustados por provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização, quando aplicável.

6. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Empreendimentos concluídos	24.404	8.878	572.963	537.685
Empreendimentos em Construção				
Receita Apropriada	-	15.678	4.178.156	2.432.282
Parcelas Recebidas	-	(1.539)	(2.093.781)	(1.380.712)
	-	14.139	2.084.375	1.051.570
Contas a receber de vendas apropriado	24.404	23.017	2.657.338	1.589.255
Locação	2	77	2	72
Serviços de administração	58	244	3.692	4.118
	60	321	3.694	4.190
Total do contas a receber	24.464	23.338	2.661.032	1.593.445
(-) Longo prazo	5.369	8.042	946.966	743.478
Curto prazo	19.095	15.296	1.714.066	849.967

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega.

Conforme mencionado na Nota 3 (c), a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, não está integralmente refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo de contas a receber em 31 de dezembro de 2008 e 2007, referente à atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Circulante	19.035	14.975	1.710.372	845.777
Longo Prazo	5.369	8.042	946.966	743.478
	24.404	23.017	2.657.338	1.589.255
Receita de vendas a apropriar	-	1.306	5.124.185	4.081.676
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(100.569)	(53.334)
	24.404	24.323	7.680.954	5.617.597
Circulante	11.603	15.983	2.194.886	1.175.446
Longo Prazo	12.801	8.340	5.486.068	4.442.151
	24.404	24.323	7.680.954	5.617.597

Cronograma da carteira de recebíveis

A carteira a longo prazo é totalizada por recebíveis com vencimento após 12 meses do período apresentado:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
2008	-	15.983	-	1.175.446
2009	11.603	3.199	2.194.886	1.170.916
2010	2.262	1.756	1.112.197	926.867
2011	1.924	1.205	1.197.603	470.596
2012	1.397	716	594.188	361.291
2013	979	515	543.934	326.900
2014	778	409	480.146	276.380
2015	367	207	432.022	239.562
2016	297	162	381.504	197.495
até 2027	4.797	171	744.474	472.144
Total	24.404	24.323	7.680.954	5.617.597

7. Contas a receber por desapropriação

Representado por valor a receber da Fazenda do Estado de São Paulo, referente à desapropriação de imóvel comercial, recebível em parcelas anuais com vencimento final previsto para o ano de 2012. A correção sobre as parcelas é efetuada com base no índice para atualização de débitos, divulgado pelo Tribunal de Justiça. O saldo total a receber em 31 de dezembro de 2008 é de R\$13.649 (R\$19.802 em 2007), estando R\$4.170 registrado na rubrica "Demais contas a receber" do ativo circulante em 2008.

8. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, além de adiantamentos a fornecedores de imóveis, conforme demonstramos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Imóveis em construção	569	1.301	727.228	570.145
Imóveis concluídos	1.894	8.665	32.521	31.181
Terrenos	135.216	57.900	2.152.197	1.042.367
	137.679	67.866	2.911.946	1.643.693
Adiantamento a fornecedores	6.299	-	13.915	-
	143.978	67.866	2.925.861	1.643.693
Curto prazo	112.539	51.801	2.274.240	1.073.307
Longo prazo	31.439	16.065	651.621	570.386
	143.978	67.866	2.925.861	1.643.693

9. Investimentos

a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Participação - %				Lucro líquido (prejuízo) do exercício		
	Total	Direta		Patrimônio líquido		2008	2007
	2008	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas direta e indiretamente							
Abc li De Investimentos Imobiliarios Ltda	63,92	34,00	34,00	10.669	9.062	1.607	(504)
Abc Realty De Investimentos Imobiliarios Ltda	95,00	95,00	95,00	7.786	14.303	1.469	797
Agra Cyrela Spe Ltda	58,01	25,00	25,00	12.302	11.577	1.221	(751)
Aldeia Da Colina Empreend Imobil Spe Ltda	55,00	55,00	55,00	16.533	8.147	5.898	2.284
Alliance Cyrela Andrade Mendonça Empreendimentos I	56,00	-	99,99	(84)	(1)	(83)	(1)
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	106	29	(64)	(2)
Atlantida Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	80,00	60,00	60,00	14.520	16.709	6.780	(426)
B R - Servicos E Invest. Ltd - Bahamas	100,00	100,00	100,00	6.762	7.035	(2.099)	589
Barao De Miracema Empreendimentos Imobiliarios Spe	70,00	70,00	99,99	1.630	4	1.259	(2)
Boa Vista Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	60,00	60,00	-	6.520	-	(353)	-
Brazil Realty - Cia Securitizadora De Creditos Imo	98,00	98,00	98,00	10	10	-	-
Brc Administracao E Participacao Ltda	99,99	99,99	99,99	1.714	1.096	(77)	114
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	2	5	(3)	(1)
Calafete Investimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,90	99,90	10.390	4.385	6.129	4.384
Cananeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	67,50	30,00	-	-	-	(190)	-

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido			
	2008	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas direta e indiretamente							
Caninde De Investimento Imobiliário Ltda	96,84	53,35	53,35	16.763	19.019	1.138	1.341
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	(6)	(5)	(1)	(5)
Capital Realty De Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	6.468	6.424	28	(39)
Carcavelos Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	6.119	6.119	-	1.991
Cbr 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	85,00	85,00	99,99	2.108	1.433	(1.187)	(235)
Cbr 004 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	289	258	(220)	(2)
Century De Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	130.459	135.893	11.334	33.437
Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	-	99,99	1.693	2.269	(761)	(7)
Country De Investimentos Imobiliários Ltda	97,23	72,24	72,24	66.773	85.316	9.748	33.290
Cybra De Investimento Imobiliário Ltda	99,99	99,99	99,99	219.140	79.123	43.659	17.105
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	108.104	36.931	25.885	10.768
Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	83	-	(2)	-
Cyrela Andrade Mendonca Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	46.403	31.746	(6.383)	6.398
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliários Ltda	91,00	-	99,99	37.100	19.769	13.683	(665)
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	-	2.104	-	(299)	-
Cyrela Bracy De Investimentos Imobiliários Ltda	96,41	61,24	61,24	78.452	57.165	28.259	16.611
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	54.533	28.959	21.974	2.060
Cyrela Braganca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	90,00	848	955	(127)	(103)
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	24.603	19.471	(259)	(554)
Cyrela Chavin Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	3	-	(1)	-
Cyrela Chile Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	99,99	6.618	13.561	7.271	3.599
Cyrela Classic De Investimento Imobiliário Spe Ltd	95,63	50,00	50,00	1.821	16.656	1.336	10.663
Cyrela Coimbra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	(4)	(5)	(1)	(3)
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.	89,00	89,00	88,99	27.367	27.446	6.547	9.568
Cyrela Construtora Ltda	99,99	99,99	99,99	13.332	11.768	(2.355)	1.778
Cyrela Costa Rica Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00	-	1.355	-	(103)	-
Cyrela Cuzco Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Dinamarca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	1.883	713	(92)	(94)
Cyrela Dinamica De Investimentos Imobiliários Ltda	96,38	50,00	50,00	27.983	44.320	4.699	6.343
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliários Spe Ltd	80,00	80,00	80,00	7.803	30.147	9.462	10.433
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Coml. Import. E Exp	99,99	99,99	99,99	134.625	178.226	(1.802)	21.760
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	(1)	2	(1)	2
Cyrela Greenfield De Investimentos Imobiliários Ltda	95,63	50,00	50,00	2.728	2.785	(147)	(78)
Cyrela Greenwood De Investimentos Imobiliários Ltda	95,69	55,00	55,00	26.282	36.106	21.969	17.910
Cyrela Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	0,01	99,99	11.695	6.093	4.336	2.672
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	10.534	6.692	(271)	(293)
Cyrela Imobiliária Ltda	99,75	99,75	99,75	172.793	139.202	51.668	55.615
Cyrela Inca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Indico Empreendimentos Imobiliários Ltda	72,00	72,00	-	12.606	-	(254)	-
Cyrela Jamaica Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	500	-	(7)	-
Cyrela Japao Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	80,00	6.780	3.973	1.808	258
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,63	50,00	50,00	13.596	15.585	(1.261)	1.101
Cyrela Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliários S	79,96	60,00	60,00	21.183	22.347	18.269	3.383
Cyrela Mac Monterey Empreendimentos Imobiliários S	62,95	33,00	33,00	4.606	2.546	3.517	(256)
Cyrela Magik California Empreendimentos Imobiliários Spe	75,87	56,00	56,00	54.837	40.525	22.238	13.577
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários S	80,00	80,00	80,00	57.390	33.162	4.710	2.154
Cyrela Maia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	65,00	65,00	-	(2.449)	-	(2.459)	-
Cyrela Maresias Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	2.803	-	(327)	-
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	99,99	10.609	988	1.994	(193)
Cyrela Montijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	138.658	33.200	26.778	(1.259)
Cyrela Nazca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	-	3	-	(1)	-
Cyrela Niss Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	75,00	5.846	4.422	(1.129)	-
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	60,00	13.969	2.979	11.635	2.096
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	15.546	-	(1.225)	-
Cyrela Palermo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	99,99	-	2.823	-	(2)	-
Cyrela Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	(15)	-	(131)	-
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	41.727	15.100	9.579	1.739
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	139.173	91.891	27.252	8.437
Cyrela Participacoes E Empreendimentos Imobiliário	85,98	79,00	79,00	44.168	41.944	10.112	8.304
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	405	-	9	-
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	2.705	19	(2.274)	(10)
Cyrela Porto Velho Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00	70,00	-	(5)	-	(6)	-
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,99	75,99	75,99	39.093	27.113	(514)	(1.466)
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,15	86,02	86,02	69.301	69.432	37.624	(2.188)
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	97,35	59,90	59,90	253.979	152.032	55.661	44.899
Cyrela Rondonia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	1.639	168	1.129	(1.143)
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	43.835	17.287	(365)	(41)

	Participação - %				Lucro líquido (prejuízo) do exercício		
	Total	Direta		Patrimônio líquido			
	2008	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas direta e indiretamente							
Cyrela Sanset De Investimentos Imobiliarios Spe L	73,41	38,00	38,00	33.545	39.785	1.893	8.016
Cyrela Sao Paulo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	3	3	(1)	-
Cyrela Sintra Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	75,00	75,00	75,00	7.504	4.503	3.212	1.522
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	89,50	50,00	99,99	25.135	1.245	(1.442)	(524)
Cyrela Tolteca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	2	-	(1)	-
Cyrela Tupiza Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Turim Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	1	-	(1)	-
Cyrela Ubatuba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	-	-	(1)	-
Cyrela Valencia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	4	-	(1)	-
Cyrela Vermont De Investimentos Imobiliarios Ltda	97,89	50,00	50,00	9.056	9.143	(107)	(280)
Cyrela Vila Do Conde Empreendimentos Imobiliarios	99,99	99,99	99,99	3	4	-	(7)
Cyrela Vila Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	163	326	(1)	(5)
Cyrela White River De Investimento Imobiliario Spe	96,43	50,00	50,00	98.062	63.599	42.688	17.109
Cyset Empreendimentos Imobiliarios Ltda	69,91	37,00	37,00	1.506	2.053	369	47
Cytec Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75,00	75,00	75,00	12.714	6.769	(12.805)	(1.267)
Cz6 Empreendimentos Comerciais Ltda	99,91	63,99	63,99	58.499	59.344	5.281	14.830
Egito Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	99,99	2.321	(3)	(1)	(8)
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	85,00	85,00	-	19.247	-	(15)	-
Fernao Dias Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	80,00	60,00	60,00	5.183	4.704	2.183	(3)
Fifty De Investimento Imobiliario Ltda	-	-	72,24	-	7.380	5.052	792
Fleming Investimentos imobiliarios Ltda	99,96	99,96	99,96	1.502	1.502	(1)	(8)
Funchal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	67,50	45,00	-	2.685	-	(51)	-
Gliese Incorporadora Ltda	58,11	45,50	45,50	19.458	4.682	8.631	(163)
Goiania Empreendimentos Imobiliarios Ltda	80,00	80,00	80,00	1.605	2.153	(1.503)	(868)
Guaruba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	60,00	60,00	-	1.935	-	(145)	-
Gv 10 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	80,00	80,00	70,00	3.930	6.018	(3.689)	4.266
Jardim America Incorporadora Spe Ltda	60,00	60,00	60,00	4.523	4.962	(281)	2.741
Jardim Cedro Do Libano Empreendimentos Imobiliario	70,00	70,00	70,00	5.433	3.189	2.450	173
Lc Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	100,00	99,99	100,00	27.142	30.013	18.112	2.990
Lombok Incorporadora Ltda	100,00	99,99	40,00	22.010	16.890	(697)	1.520
Londrina Empreendimentos Imobiliarios Ltda	80,00	80,00	-	463	-	(68)	-
Lyon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	16	17	-	(3)
Mac Dinamarca Empreend Imobil Ltda	69,95	40,00	-	21.327	-	(1.208)	-
Mac Finlândia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	69,95	37,47	-	30.737	-	(1.205)	-
Mac Mexico Empreendimentos Imobiliarios Ltda	69,95	40,00	-	32.061	-	(221)	-
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	79,96	60,00	45,00	77.817	67.110	(5.433)	(161)
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	12.401	-	(93)	-
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	6.807	-	(35)	-
Marina Crespi Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	65,00	65,00	-	689	-	(328)	-
Mesopotamia Empreendimentos Imobiliarios Spe S/A	67,99	-	99,99	731	(190)	(1.211)	(190)
Nilo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	90,00	90,00	99,99	1.870	478	482	(22)
Nova Iguacu Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	5	1	(1)	-
Nova Zelândia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	586	-	(1.240)	-
Oaxaca Incorporadora Ltda	100,00	99,99	40,00	25.361	18.187	(12)	(38)
Option De Investimentos Imobiliarios Ltda.	99,99	99,99	99,99	150.114	135.586	34.005	52.966
Peru Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	3	4	(1)	-
Piano & Piano Construccoes E Participacoes Ltda	79,00	79,00	79,00	84.256	43.527	(15.577)	(5.472)
Piano Amoreira Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	91,60	60,00	60,00	12.972	(343)	(1.449)	(343)
Piano Castanheira Empreendimentos Imobiliarios Ltd	91,60	60,00	-	238	-	(101)	-
Praca Olapoque Empreend Imobil Spe Ltda	70,00	70,00	70,00	5.208	667	4.388	(466)
Praia Do Forte Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	5	-	-	(5)
Raimundo Pereira De Magalhães Empreendimento Imobil	60,00	60,00	60,00	3.256	1.632	(316)	(157)
Rd Mac S/A	67,95	38,00	-	13.309	-	2.190	-
Rua Do Orfanato Empreendimentos Imobiliarios Spe L	80,00	80,00	80,00	3.432	4.418	(1.813)	(568)
Scp - Voluntarios Da Patria	100,00	100,00	100,00	-	7.006	-	298
Seller Consultoria Imobiliaria E Representações Lt	99,95	99,95	98,93	11.218	6.011	(10.646)	2.791
Sevilha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	2.257	450	(162)	-
Sociedade Residencial Gran Bueno 4 Ltda	70,00	70,00	70,00	5.618	2.346	791	133
Spe Goiania Incorporacao 5 Ltda	70,00	70,00	70,00	6.043	4.201	2.358	1.201
Ssb Empreendimento Imobiliario Spe S/A	53,59	-	99,99	3.493	(1)	(343)	(1)
Suriname Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75,87	56,00	-	22.738	-	(153)	-
Tal De Investimento Imobiliario Ltda.	99,99	99,99	99,99	3.499	3.114	385	35
Tal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	36.887	39.965	3.344	12.124
Tal Portfolio Investimentos E Participacoes Ltda	99,99	99,99	99,99	4	5	-	-
Tamoios Empreendimentos Imobiliarios Ltda	60,00	60,00	-	3.371	-	(96)	-
Toulon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	76,00	76,00	-	19.159	-	(408)	-
Uniqe De Investimentos Imobiliarios Ltda	96,49	46,00	46,00	7.709	8.192	108	(106)
Vereda Paraiso Empreendimentos Imobiliarios Ltda	57,34	10,00	10,00	19.016	10.237	(744)	9.523
Viana Do Castelo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00	99,99	-	31.591	-	7.213	-
Vmss Empreendimento Imobiliario Spe S/A	53,59	-	99,99	(3.413)	-	(7.451)	-

	Participação - %				Lucro		
	Total	Direta		Patrimônio líquido		líquido (prejuízo)	
	2008	2008	2007	2008	2007	do exercício	
Sociedades controladas sob controle comum							
Alpen Haus Negocios Imobiliaris S/A	23,99	23,99	23,99	(32)	803	91	77
Arizona Investimentos Imobiliaris Ltda	50,00	50,00	50,00	2.966	(82)	485	506
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliaris Ltda	50,00	50,00	50,00	13.139	9.266	3.539	(408)
C.E.A. Empreendimentos Imobiliaris Spe Ltda	50,00	50,00	50,00	(1.337)	2.306	10.276	(86)
Calendula Desenvolvimento Imobiliaris S/A	24,00	24,00	24,00	5.480	4.633	1.363	644
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	50,00	50,00	5.984	7.034	(1.060)	(493)
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	50,00	50,00	99,99	29	9	(1.012)	(1)
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliaris Ltda	32,50	32,50	99,99	51.765	(1)	(123)	(1)
City Parque Morumbi Empreendimentos Imobiliaris S	50,00	50,00	80,00	1.620	962	(451)	(90)
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobiliaris Lt	45,00	45,00	-	28.229	-	(757)	-
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	50,00	50,00	75.303	10.199	(1.284)	(2.103)
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	25,00	25,00	5.237	7.405	1.033	(733)
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliaris	36,67	30,00	30,00	25.974	22.392	3.195	13.056
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliaris Spe Ltda	50,00	50,00	50,00	8.518	3.047	6.834	1.304
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Imobiliaris	43,00	25,00	-	51.010	-	(291)	-
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	50,00	50,00	35.378	54.835	343	(2.198)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliaris	32,41	20,00	20,00	25.000	32.142	162	2.545
Cyrsa S/A	50,00	50,00	50,00	27.185	23.184	2.993	-
Forest Hill De Investimentos Imobiliaris Ltda	49,44	25,00	25,00	2.424	4.188	(16)	778
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliaris S/A	49,99	49,99	49,99	56.442	22.437	25.172	9.157
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliaris Ltda	50,00	50,00	-	6.272	-	(2.322)	-
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	38,50	38,50	10.190	6.135	5.487	(754)
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	20,75	20,75	5.648	9.548	(959)	406
Lao Empreendimentos Imobiliaris Ltda	39,95	10,00	10,00	23.397	10.524	15.206	5.077
Licy Empreendimentos Imobiliaris S/A	50,00	50,00	-	788	-	1.478	-
Lorena Empreendimentos Imobiliaris Spe Ltda	49,99	-	50,00	11.462	5.052	1.068	3.578
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	50,00	50,00	(23.319)	(15.927)	(7.739)	(15.927)
Mac Construtora Ltda	49,95	20,00	20,00	28.803	30.270	10.090	8.773
Mac Empreendimentos Imobiliaris S/A	49,91	45,17	44,58	146.438	127.622	34.008	8.689
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliaris Ltda	49,91	-	0,01	(834)	8.703	224	(1.281)
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliaris Ltd	49,95	20,00	20,00	17.245	5.438	13.279	1.270
Mac Italia Empreendimentos Imobiliaris Ltda	29,96	0,01	0,01	10	(230)	238	(220)
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliaris Ltda	49,91	-	0,01	1.904	32.127	6.007	1.687
Magnum Investimentos Imobiliaris Ltda	30,00	30,00	30,00	15.880	18.195	7.892	8.133
Marquise Empreendimentos Imobiliaris Spe Ltda	50,00	50,00	99,99	2.777	1.014	(658)	(26)
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliaris Spe Ltda	50,00	50,00	99,99	5.470	3.644	(3.272)	(1.504)
Mv 1 Empreendimento Imobiliaris Spe Ltda	-	-	50,00	-	742	-	(1)
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliaris S	50,00	50,00	50,00	2.232	2.175	(256)	(213)
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	50,00	-	2.108	-	(1.332)	-
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliaris Spe Lt	40,00	40,00	40,00	2.829	3.007	619	307
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliaris Spe Lt	50,00	50,00	50,00	53.452	65.163	44.418	35.099
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,97	15,00	15,00	25.372	25.811	6.440	1.348
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliaris S	38,62	32,00	32,00	11.935	9.002	6.964	2.183
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,90	40,00	40,00	14.309	16.629	2.470	3.396
Rummaala S/A	49,99	10,00	10,00	49.020	23.356	20.576	-
Savona Empreendimento Imobiliaris Spe Ltda	50,00	50,00	50,00	4.411	3.096	(203)	(2)
Sk Realty Empreendimentos Imobiliaris S/A	50,00	50,00	50,00	10.915	(151)	11.674	(1.635)
Slk Empreendimento Imobiliaris Spe Ltda	29,99	29,99	29,99	11.819	3.053	8.772	(947)
Tibirica Empreendimentos Imobiliaris Ltda	50,00	50,00	50,00	1.909	(56)	446	(56)

b) A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	Saldo em 31 de Dezembro de 2007 (ajustado)	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31 de Dezembro de 2008
Sociedades avaliadas pelo método de custo e sociedades coligadas e não controladas:	152.583	57.274	1.377	(542)	12.078	222.770
Sociedades controladas direta e indiretamente (i)						
Abc II De Investimentos Imobiliarios Ltda	3.081	-	-	546	-	3.627
Abc Realty De Investimentos Imobiliarios Ltda	12.653	(6.662)	-	1.395	-	7.396
Adiel Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1	-	-	-	1
Agra Cyrela Spe Ltda	2.894	(124)	-	306	-	3.076
Aldeia Da Colina Empreend Imobil Spe Ltda	4.371	1.476	-	3.246	-	9.093
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	29	141	-	(64)	-	106
Atlantida Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	10.003	311	(5.670)	4.068	-	8.712
B R - Servicos E Invest. Ltd - Bahamas	7.035	(345)	-	72	-	6.762
Barao De Miracema Empreendimentos Imobiliarios Spe	(268)	519	-	882	8	1.141
Barra Do Pirai Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1	-	(1)	-	-
Boa Vista Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	4.124	-	(212)	-	3.912
Brazil Realty - Cia Securitizadora De Creditos Imo	10	-	-	-	-	10
Brc Administracao E Participacao Ltda	1.096	694	-	(77)	-	1.713
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	4	-	(2)	-	2
Calafete Investimentos Imobiliarios Ltda	4.381	(123)	-	6.122	-	10.380
Cananella Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	58	-	(58)	-	-
Caninde De Investimento Imobiliario Ltda	9.847	-	(1.511)	607	-	8.943
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(5)	-	-	(1)	-	(6)
Capital Realty De Investimentos Imobiliarios Ltda	6.424	16	-	28	-	6.466
Carcavelos Empreendimentos Imobiliarios Ltda	6.119	-	-	-	-	6.119
Cbr 002 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.092	1.709	-	(1.009)	-	1.792
Cbr 004 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	258	252	-	(221)	-	289
Century De Investimentos Imobiliarios Ltda.	134.166	716	(15.777)	11.334	-	130.459
Chiachiarretta Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	-	32	-	(22)	(10)	-
Colia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	2.269	(2.005)	-	(264)	-	-
Counry De Investimentos Imobiliarios Ltda	54.998	6.453	(27.300)	7.910	-	42.061
Cybra De Investimento Imobiliario Ltda	70.032	113.729	(5.027)	40.406	-	219.140
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32.606	49.614	-	25.884	-	108.104
Cyrela Alasca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	94	-	(1)	(10)	83
Cyrela Andrade Mendonca Empreendimentos Imobiliarios	30.511	11.722	(4)	(5.054)	-	37.175
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	19.770	(27.104)	-	7.334	-	-
Cyrela Bolivia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	11	-	(1)	(10)	-
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1.932	-	(238)	(10)	1.684
Cyrela Bracy De Investimentos Imobiliarios Ltda	31.141	2.663	(3.063)	17.308	-	48.049
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliarios Ltda	20.939	11.622	-	21.971	-	54.532
Cyrela Braganca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	861	114	-	(127)	-	848
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliarios	19.247	5.615	-	(258)	-	24.604
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos E Partic	-	-	-	-	-	-
Cyrela Chavin Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	4	-	(1)	-	3
Cyrela Chile Empreendimentos Imobiliarios Ltda	13.064	(13.553)	-	5.452	-	4.963
Cyrela China Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	-	-	-
Cyrela Classic De Investimento Imobiliario Spe Ltd	3.021	1.199	(5.560)	2.364	112	1.136
Cyrela Coimbra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(5)	1	-	-	-	(4)
Cyrela Comercial Imobiliaria Ltda.	23.424	(68)	(5.162)	5.827	-	24.021
Cyrela Construtora Ltda	4.932	10.756	-	(2.356)	-	13.332
Cyrela Costa Rica Empreendimentos Imobiliarios Ltd	-	1.021	-	(72)	-	949
Cyrela Cuzco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Dinamarca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	713	1.262	-	(93)	-	1.882
Cyrela Dinamica De Investimentos Imobiliarios Ltda	20.268	(7)	(8.620)	2.350	-	13.991
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	20.879	(20.120)	(2.080)	7.570	-	6.249
Cyrela Empreendimentos Imobil. Coml. Import. E Exp	151.984	30.435	(50.316)	(838)	-	131.285
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(2)	2	-	(1)	-	(1)
Cyrela Filipinas Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	9	-	-	(10)	(1)
Cyrela Genova Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	2	-	(1)	-	1
Cyrela Greenwood De Investimentos Imobiliarios Ltda	16.723	1.728	(19.250)	11.911	-	11.112
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	6.691	4.113	-	(270)	-	10.534
Cyrela Imobiliaria Ltda	131.673	18.809	(34.351)	53.087	-	169.218
Cyrela Inca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Indico Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	9.259	-	(183)	-	9.076
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	10	-	-	(11)	(1)
Cyrela Jamaica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	517	-	(7)	(10)	500
Cyrela Japao Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	4.948	(971)	-	1.448	-	5.425
Cyrela Greenfield De Investimentos Imobiliarios Lt	1.392	46	-	(74)	-	1.364
Cyrela Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	6.977	(6.976)	-	-	-	1
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliarios Ltda	6.996	169	(2.060)	(631)	-	4.474
Cyrela Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliarios S	11.469	-	(9.721)	10.961	-	12.709
Cyrela Mac Monterey Empreendimentos Imobiliarios S	463	(103)	-	1.160	-	1.520
Cyrela Magik California Empreend Imobiliarios Spe	21.529	2.366	(5.600)	12.453	-	30.748
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliarios S	26.095	16.048	-	3.768	-	45.911

	Saldo em 31 de Dezembro de 2007 (ajustado)	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31 de Dezembro de 2008
Sociedades controladas direta e indiretamente (i)						
Cyrela Maia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	17	-	(1.598)	(10)	(1.591)
Cyrela Malibu Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	11	-	(1)	(10)	-
Cyrela Maresias Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	3.140	-	(326)	(11)	2.803
Cyrela Mediterraneo Empreendimentos Imobiliarios L	-	51	-	(51)	-	-
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliarios Ltda	713	8.717	-	1.859	(680)	10.609
Cyrela Montijo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliarios Ltda	46.988	66.339	-	25.328	-	138.655
Cyrela Napoles Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	2	-	(1)	-	1
Cyrela Nazca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	4	-	(1)	-	3
Cyrela Niss Empreendimentos Imobiliarios Ltda	3.317	1.915	-	(848)	-	4.384
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.401	-	-	6.981	-	8.382
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	16.781	-	(1.225)	(10)	15.546
Cyrela Palermo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	2.825	-	(2)	-	2.823
Cyrela Panama Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	126	-	(131)	(10)	(15)
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliarios Ltda	12.806	19.919	-	9.578	-	42.303
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliarios Ltda	87.562	24.260	-	27.249	-	139.171
Cyrela Participacoes E Empreendimentos Imobiliario	32.265	(1.410)	(3.950)	7.988	-	34.893
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	406	-	9	(10)	405
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	19	4.959	-	(2.273)	-	2.705
Cyrela Porto Velho Empreendimentos Imobiliarios Lt	-	11	-	(4)	(10)	(3)
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	20.606	9.584	-	(391)	(89)	29.710
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	11	-	-	(12)	(1)
Cyrela Ryz Construtora E Empreendimentos Imobiliari	41.762	(14.512)	-	32.366	-	59.616
Cyrela Ryz Empreendimentos Imobiliarios Ltda	102.446	18.777	-	30.921	-	152.144
Cyrela Rondonia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	168	342	-	1.129	-	1.639
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliarios Ltda	17.288	26.912	-	(365)	-	43.835
Cyrela Sanset De Investimentos Imobiliarios Spe L	13.748	-	(1.720)	719	-	12.747
Cyrela Sao Paulo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	3	-	-	-	3
Cyrela Sintra Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	4.530	(1.311)	-	2.409	-	5.628
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.245	12.043	-	(721)	-	12.567
Cyrela Toluca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	3	-	(1)	-	2
Cyrela Tupiza Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Turim Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	2	-	(1)	-	1
Cyrela Ubatuba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	11	-	-	(11)	-
Cyrela Valencia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	(1)	-	4
Cyrela Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	10	-	-	(10)	-
Cyrela Vermont De Investimentos Imobiliarios Ltda	4.572	10	-	(54)	-	4.528
Cyrela Vila Do Conde Empreendimentos Imobiliarios	4	(1)	-	-	-	3
Cyrela Vila Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	164	(1)	-	-	-	163
Cyrela Volpago Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(2)	-	-	2	10	10
Cyrela White River De Investimento Imobiliario Spe	31.385	107	-	17.538	-	49.030
Cyset Empreendimentos Imobiliarios Ltda	753	-	(333)	137	-	557
Cytec Empreendimentos Imobiliarios Ltda	5.012	14.127	-	(9.568)	-	9.571
Cz6 Empreendimentos Comerciais Ltda	37.195	193	(3.328)	3.380	-	37.440
Egito Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(3)	2.320	-	-	4	2.321
Ephigenio Sales Empreendimentos Imobiliarios Spe L	-	4.500	-	-	(4.500)	-
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliarios Spe L	-	16.390	-	(13)	(10)	16.367
Fernao Dias Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	1.801	(1)	-	1.310	-	3.110
Ft 10 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	3	-	(3)	-	-
Fifty De Investimento Imobiliario Ltda	5.331	(6.273)	(470)	1.412	-	-
Flamingo Investimentos Imobiliarios Ltda	1.503	-	-	(1)	-	1.502
Funchal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1.231	-	(23)	-	1.208
Gliese Incorporadora Ltda	2.188	2.737	-	3.928	-	8.853
Goiania Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(88)	2.575	-	(1.204)	-	1.283
Guaruba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1.248	-	(87)	-	1.161
Gv 10 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	3.320	2.233	-	(2.950)	542	3.145
Jardim America Incorporadora Spe Ltda	2.225	(151)	(240)	(169)	-	1.665
Jardim Cedro Do Libano Empreendimentos Imobiliario	2.191	(103)	-	1.714	-	3.802
Lc Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	25.329	2.300	(18.600)	18.110	-	27.139
Le Parc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	-	-	-
Lombok Incorporadora Ltda	6.748	15.959	-	(897)	-	22.101
Londrina Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	425	-	(54)	-	371
Lyon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	17	-	-	-	(1)	16
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	30.199	19.751	-	(3.260)	-	46.690
Mv 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	370	(825)	-	-	455	-
Mac Dinamarca Empreend Imobil Ltda	1.440	7.574	-	(484)	-	8.530
Mac Finlandia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	11.971	-	(452)	-	11.519
Mac Mexico Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	12.917	-	(89)	(4)	12.824
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	101	12.392	-	(93)	-	12.400
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	73	6.769	-	(35)	-	6.807
Marina Crespi Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	-	668	-	(213)	(7)	448
Mesopotamia Empreendimentos Imobiliarios Spe S/A	(190)	180	-	-	10	-
Nilo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(359)	1.609	-	434	-	1.684
Nova Iguacu Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	-	-	5
Nova Zelândia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	51	1.785	-	(1.240)	(11)	585
Oaxaca Incorporadora Ltda	7.275	18.098	-	(12)	-	25.361
Optión De Investimentos Imobiliarios Ltda.	131.420	1.167	(16.479)	34.006	-	150.114
Peru Empreendimentos Imobiliarios Ltda	4	(1)	-	-	-	3
Petropolis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1	(1)	-	-	-	-
Plano & Plano Construcoes E Participacoes Ltda	30.366	48.482	-	(12.305)	-	66.562
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	(206)	8.852	-	(870)	6	7.782
Plano Castanheira Empreendimentos Imobiliarios Ltd	-	203	-	(61)	-	142
Praca Oiapoque Empreend Imobil Spe Ltda	(337)	910	-	3.072	-	3.645
Praia Do Forte Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	-	-	5

	Saldo em 31 de Dezembro de 2007 (ajustado)	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31 de Dezembro de 2008
Sociedades controladas direta e indiretamente (i)						
Raimundo Pereira De Magalhães Empreendimento Imobi Rd Mac S/A	980	1.164	-	(190)	-	1.954
Riviera Ponta Negra Empreendimentos Imobiliarios S	-	4.225	-	832	-	5.057
Rua Do Orfanato Empreendimentos Imobiliarios Spe L	3.057	1.139	-	(1.451)	-	2.745
Sao Goncalo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1	-	-	-	1
Scp - Voluntarios Da Patria	7.005	(7.008)	-	-	-	(1)
Solter Consultoria Imobiliaria E Representações Lt	5.942	15.893	-	(10.538)	-	11.297
Sevilha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	450	1.989	-	(163)	-	2.256
Sociedade Residencial Gran Bueno 4 Ltda	2.408	1.271	-	553	-	3.932
Spe Goiania Incorporacao 5 Ltda	3.657	(1.077)	-	1.650	-	4.230
Ssb Empreendimento Imobiliarario Spe S/A	-	(9)	-	-	10	1
Sunname Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	12.819	-	(85)	-	12.734
Tal De Investimento Imobiliarario Ltda.	3.122	-	-	386	-	3.508
Tal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39.556	593	(14.639)	3.343	-	28.853
Tal Portfolio Investimentos E Participacoes Ltda	5	-	-	-	(1)	4
Tamoios Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	2.079	-	(57)	-	2.022
Teresopolis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	-	-	-
Torres Vedras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(1)	-	-	-	-	(1)
Toulon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	14.871	-	(310)	-	14.561
Unique De Investimentos Imobiliarios Ltda	3.768	35	(305)	49	-	3.547
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.976	827	(827)	(75)	-	1.901
Viana Do Castelo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(8.004)	32.382	-	7.213	-	31.591
Vmsc Empreendimento Imobiliarario Spe S/A	-	(9)	-	(1)	10	-
Sociedades controladas sob controle comum (ii)						
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	191	(222)	-	23	-	(8)
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	(41)	5.447	-	242	(4.185)	1.483
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	131	(415)	(4.500)	5.138	-	354
Calendula Desenvolvimento Imobiliarario S/A	998	(10)	-	327	-	1.315
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobi Ltda - Spe	3.517	5	-	(530)	-	2.992
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	9	512	-	(506)	-	15
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	16.855	-	(41)	10	16.824
City Parque Morumbi Empreendimentos Imobiliarios S	770	393	-	(352)	-	811
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobiliarios Lt	-	12.937	-	(234)	-	12.703
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliarios Ltda	4.027	773	-	1.770	-	6.570
Cury Construtora E Incorporadora S/A	5.100	33.193	-	(642)	-	37.651
Cyrela Gafisa Spe Ltda	1.851	-	(801)	258	-	1.308
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	5.922	(154)	(446)	958	-	6.280
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	1.521	21	-	2.717	-	4.259
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Imobiliarios	-	12.835	-	(73)	(10)	12.752
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	27.397	-	(9.879)	171	-	17.689
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliarario	6.426	(986)	(472)	32	-	5.000
Cyrsa S/A	12.357	(260)	-	1.497	-	13.594
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	1	-	-	-	(1)	-
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	1.047	(437)	-	(4)	-	606
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	6.492	9.144	-	12.586	-	28.222
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	4.298	-	(1.162)	1	3.137
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	1.786	-	(415)	(199)	-	1.172
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	2.362	522	(1.073)	2.112	-	3.923
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	819	-	-	1.521	-	2.340
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	(350)	5	-	739	-	394
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	2.526	(2.526)	-	-	-	-
Lucio Brazil Real Estate S/A	(9.839)	2.041	-	(3.869)	7	(11.680)
Mac Construtora Ltda	4.935	317	(1.510)	2.018	1	5.761
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	1.515	(194)	-	2.127	1	3.449
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	54.933	(1.032)	(3.115)	15.362	2	66.150
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1	-	-	-	(1)	-
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	-	-	-
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	3	-	-	-	(3)	-
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	5.458	298	(3.360)	2.368	-	4.764
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	1.014	703	-	(329)	-	1.388
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	3.644	727	-	(1.636)	-	2.735
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	1.067	157	-	(128)	-	1.116
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	(6)	1.725	-	(686)	-	1.053
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliarario Spe Lt	875	10	-	247	-	1.132
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	41.156	(16.204)	(12.500)	14.274	-	26.726
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliarario S	2.945	228	(1.600)	2.229	18	3.820
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	6.650	86	(2.000)	988	-	5.724
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	3.700	(225)	(635)	956	-	3.806
Rummaata S/A	2.947	(103)	-	2.058	-	4.902
Savona Empreendimento Imobiliarario Spe Ltda	1.548	758	-	(101)	-	2.205
Sk Really Empreendimentos Imobiliarios S/A	(77)	(304)	-	5.838	-	5.457
Slk Empreendimento Imobiliarario Spe Ltda	914	(2)	-	2.634	-	3.546
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	(118)	850	-	223	-	955
Total método de equivalência patrimonial	1.947.426	808.473	(304.269)	517.434	(8.451)	2.960.613
Total da movimentação dos investimentos	2.100.009	865.747	(302.892)	516.892	3.627	3.183.383

	Saldo em 31 de Dezembro de 2007	Ágio / Deságio	Amortização	Demais	Saldo em 31 de Dezembro de 2008
Ágios a amortizar					
Abyara Planejamento Imobiliária S.A.	-	23	(23)	-	-
Agra Empreendimentos Imobiliários S/A	-	(10.252)	-	-	(10.252)
Calafete Investimentos Imobiliários Ltda	12.932	-	-	-	12.932
Caninde De Investimento Imobiliário Ltda	653	-	(654)	-	(1)
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobiliários Lt	-	762	-	-	762
Cury Construtora E Incorporadora S/A	5.433	-	-	139	5.572
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.321	-	(1.358)	-	9.963
Cyrela Commercial Properties S.A. Empreend e Participações	-	2.493	-	-	2.493
Cz6 Empreendimentos Comerciais Ltda	1.889	-	(226)	-	1.663
Laõ Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.984	-	-	-	1.984
Lc Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	14.659	4.019	-	-	18.678
Lombok Incorporadora Ltda	-	1.228	-	-	1.228
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.531	-	-	1.531
Maiastra 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.284	-	-	2.284
Maiastra 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.197	-	-	1.197
Nova Zelândia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	2.238	-	-	2.238
Oaxaca Incorporadora Ltda	-	1.819	-	-	1.819
Opton De Investimentos Imobiliários Ltda.	4.119	-	(4.118)	-	1
Rd Mac S/A	-	2.343	-	-	2.343
Sik Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	3.352	-	-	(3.352)	-
Sociedade Residencial Gran Bueno 4 Ltda	717	-	-	18	735
Total de ágio a amortizar	57.059	9.685	(6.379)	(3.195)	57.170

- (i) Sociedade controlada, cuja participação direta e indireta é superior a 50%;
- (ii) Consolidação proporcional - Instrução CVM nº 247/96;
- (iii) No consolidado de 31 de dezembro de 2008 é adicionado ao saldo da controladora o ágio, no montante de R\$9.051, contido nas investidas Cyrsa S/A (R\$5.640), Living Empreendimentos Imobiliários Ltda. (R\$1.320) e Mac Empreendimentos Imobiliários S/A (R\$2.091).

c) As principais informações dos investimentos indiretos da Sociedade controladora estão resumidas a seguir:

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas						
Abdo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,97	99,97	1	-	(5)	(2)
Alliance Cyrela Andrade Mendonça Empreendimentos I	56,00	-	(84)	-	(83)	-
Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda	68,00	68,00	39.939	25.853	7.182	5.964
Adiel Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	99,97	6.016	652	(800)	(310)
Betabens Administracao De Bens Ltda	79,99	79,99	1.770	1.004	(519)	(51)
Cbr 007 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,97	99,97	1	-	(12)	-
Cbr 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,97	99,97	1	4	(78)	(1)
Cbr 009 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	99,97	-	(1)	-	(1)
Chiachiarretta Empreendimentos Imobiliários Spe Ltd	54,40	-	3.447	-	(80)	-
Cotia Empreendimentos imobiliários Ltda	100,00	-	1.693	-	(761)	-
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliários Ltda	91,00	-	37.100	-	13.683	-
Cyrela China Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	-	5.103	-	(916)	-
Cyrela Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	-	11.695	-	4.336	-
Cyrela Investimento E Participacoes Ltda	99,97	99,97	28.251	48.742	1.048	3.906
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Sp	52,81	41,53	7.884	3.440	6.643	2.633
Cyrela Mediterraneo Empreendimentos Imobiliários L	67,99	-	10.944	-	(56)	-
Cyrela Rjz Gulf Empreendimentos Imobiliários Ltda	77,88	77,88	30.440	12.153	12.814	5.905
Cyrela Somerset De Investimentos Imobiliários Ltda	82,79	82,79	68.747	61.355	20.460	21.837
Cyrela Volpago Empreendimentos Imobiliários Ltda	91,00	-	41.025	-	8.084	-
Cyte Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	13.849	8.785	(2.626)	(311)

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	Sociedades controladas					
Ephigenio Sales Empreendimentos Imobiliarios Spe L	62,95	-	5.191	-	(147)	-
Estrada Rodrigues Caldas Empreend Imobiliarios Spe	69,99	69,99	1.733	1.488	(39)	(17)
FH 10 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	75,00	-	3.903	-	(421)	-
Fomento Empreendimentos Imobiliarios Ltda	95,48	95,48	4	1	(1)	-
Garibaldi Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	99,97	-	2	(2)	(3)
Global Park Residencial Empreendimentos Imobiliarios	79,99	79,99	17.008	8.662	1.742	(394)
Himalaia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	99,97	2.288	237	(1.291)	(37)
Living Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,98	99,98	121.054	56.216	23.116	10.323
Mac Canada Empreendimentos Imobiliarios Ltda	69,95	-	3.345	-	(75)	-
Mesopotamia Empreendimentos Imobiliarios Spe S/A	67,99	-	731	-	(1.211)	-
Miralta Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	51,35	51,35	5.622	4.793	695	690
Monte Alegre Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	99,97	4	5	(1)	(1)
Nepal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	59,99	59,99	1.068	8	(1.129)	(1)
North Place Empreendimentos Imobiliarios Ltda	57,06	57,06	3.559	3.531	28	28
Peniche Empreendimentos Imobiliarios Ltda	79,99	79,99	(1.025)	(60)	(928)	(70)
Plano Araucaria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	10.086	6.977	2.172	944
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	4.539	3.956	531	(125)
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	4	1	-	-
Plano Cedro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	2.936	1.616	791	(87)
Plano Cerejeiras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	2.504	95	(253)	(19)
Plano Figueira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	8.681	3.826	1.591	402
Plano Flambouyant Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	3.315	2.675	(145)	(63)
Plano Guapira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	4.708	1	(126)	-
Plano Ipe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	2.753	316	(366)	(70)
Plano Jacaranda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	2.290	1.880	(100)	(115)
Plano Jatoba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	6.147	2.493	1.450	(445)
Plano Macieira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	11	11	(35)	(2)
Plano Manaca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	25	1	(68)	-
Plano Mangueira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	488	1.074	(55)	(7)
Plano Mogno Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	3.353	1	(555)	-
Plano Paineira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	4	1	-	-
Plano Palmeiras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	3.588	699	(814)	(6)
Plano Pitangueiras Empreend Imobiliarios Ltda	78,97	78,97	1.236	934	266	(85)
Plano Seringueira Empreendimentos Imobiliarios Ltd	78,97	78,97	2.271	2.003	(3.648)	(353)
Rd Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliarios Ltda	69,95	-	9.595	-	(779)	-
Rd Mac Boto Empreendimentos Imobiliarios Ltda	69,95	-	4.655	-	(392)	-
Riviera Ponta Negra Empreendimentos Imobiliarios S	62,95	-	6	-	(4)	-
Scp - Ibitirama	100,00	-	3.548	-	2.132	-
Scp - Provence Horto	72,00	-	380	-	445	-
Select Consultoria Imobiliaria E Representacoes	99,94	-	(155)	-	(379)	-
Ssb Empreendimento Imobiliario Spe S/A	53,59	-	3.493	-	(343)	-
Teresopolis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	79,99	79,99	4.016	266	620	(99)
Torres Vedras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	79,99	79,99	32.572	13.654	11.087	3.289
Vero Campo Belo Empreend. Imobil. Spe Ltda	78,97	50,02	2.648	1.548	1.562	679
Vero Sta Isabel Empreend. Imobil. Spe Ltda	78,97	71,10	6.037	2.026	2.661	(344)
Vinhedo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	79,99	79,99	17.362	12.065	(35)	2.609
Vix One Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	64,99	64,99	9.466	9.477	(8)	(15)
Vmss Empreendimento Imobiliario Spe S/A	53,59	-	(3.413)	-	(7.451)	-

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	Sociedades controladas sob controle comum					
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	-	6.293	-	2.458	-
Agcc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	-	2.645	-	330	-
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	49,99	5.573	(48)	1.387	(48)
Aspen Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	-	47,50	-	-	-	(124)
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	49,99	3.559	(384)	420	(384)
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	49,99	6.228	1.906	1.972	128
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,91	49,94	654	5.207	1.918	(927)
Caioabas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	49,99	4.887	3.550	1.852	1.041
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	50,00	18.192	15.140	(64)	(58)
Carlos Gomes Square Empreendimento Imobiliario Ltd	33,49	-	8.457	-	8.497	-
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	50,00	245	(36)	(305)	(44)
Chamonix Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	-	38,00	-	-	-	(59)

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	Sociedades controladas sob controle comum					
Chl Xxxv Incorporacoes Ltda	39,66	-	261	-	261	-
Cubalao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	49,99	3.470	(37)	3.170	(37)
Curupaiti Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	7.746	-	(344)	-
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	48,67	44.837	40.456	10.727	13.249
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	48,67	-	-	-	-
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	48,67	39.493	34.477	9.072	9.845
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	35,05	(8)	(6)	(2)	(4)
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,61	48,62	9.373	13.395	1.565	(137)
Dgc Ecoville Ltda	39,99	-	571	-	(121)	-
Dgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,99	-	1.796	-	995	-
Dgc Pugsley Ltda	39,99	-	545	-	(255)	-
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	49,99	15.645	6.149	3.047	970
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	49,99	(2.538)	(189)	(9.231)	(189)
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	32,50	5.112	2.271	897	825
Farroupiha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	49,99	8.604	6.700	(30)	(239)
Fgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	-	662	-	661	-
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,61	48,62	26.735	24.692	2.182	22.644
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,61	48,62	4.472	4.570	7.183	1.229
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	24,99	3.127	3.548	4.278	3.547
Gcw Wangri-La Urbanismo Ltda	29,99	-	14.549	-	12.001	-
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	25,00	133	-	377	-
Goldstein Cyrela Scp	44,99	-	2.236	-	(1.164)	-
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	49,99	3.924	-	-	-
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	48,67	15.877	9.589	4.423	6.523
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	11.462	-	1.068	-
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	49,94	1	54	(53)	(1)
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	(834)	-	224	-
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	49,94	3.175	2.296	(475)	(4)
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	49,94	1	93	(132)	(4)
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	49,94	8	15	(1)	(1)
Mac Incorporadora Ltda	24,95	-	29	-	19	-
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	-	17.359	-	637	-
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	49,94	7.961	3.523	(515)	(2)
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	29,96	-	10	-	238	-
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	49,94	10.775	4.730	(545)	(29)
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	49,94	8	10	(4)	(2)
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	1.904	-	6.007	-
Mac Suica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	1	-	(3)	-
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	49,94	9	283	8	(11)
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	50,00	1.560	401	(248)	-
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	49,99	438	-	(4)	-
Matheo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	-	377	-	41	-
Mckinley Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	-	47,50	-	-	-	(90)
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	49,99	10.253	5.910	2.843	1.694
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	49,99	11.221	2.920	4.767	1.605
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	-	38,00	-	-	-	(253)
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	-	274	-	(7)	-
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	49,99	29.380	11.917	3.699	(546)
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	34,95	(736)	(407)	(329)	293
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	49,99	20.133	11.973	9.458	3.282
Paraba Empreendimentos E Participacoes Ltda	21,39	-	9.229	-	2.018	-
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	49,99	4.574	4.183	651	1.605
Prata Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	-	(1.455)	-	(1.456)	-
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	49,99	6.959	2.548	4.529	2.148
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	50,00	1.815	210	(333)	(3)
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	49,91	24,97	4.254	2.722	(465)	(35)
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	48,67	23.129	18.902	1.873	4.617
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	24,99	23.237	13.180	10.423	8.779
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	49,99	4.976	(393)	2.112	(393)
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	49,99	8.001	7.540	(67)	(134)
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baturite	49,91	-	11.235	-	3.622	-
Scp Classic/Galli	47,81	47,81	(231)	46.190	2.692	21.522
Svr Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	24,99	-	1.116	-	16
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	49,95	888	(14.733)	3.824	(14.734)
Urimonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	49,99	20.871	(708)	12.284	(708)
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	49,99	841	148	437	(37)
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	49,99	6.031	3.762	(93)	(109)

d) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações contábeis consolidadas em 31 de dezembro de 2008 e 2007, proporcionalmente à participação societária mantida, podem ser assim sumarizados:

31 de Dezembro de 2008

	Participação - %	Ativo			Total
		Circulante	Não Circulante	Permanente	
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	1.740	7.026	-	8.766
Agcc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2.471	965	434	3.870
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2.168	4.963	-	7.131
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	6.767	167	-	6.934
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	16.922	-	-	16.922
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	4.714	563	365	5.642
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	11.512	1	-	11.513
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,91	2.413	-	-	2.413
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	13.482	2.800	-	16.282
Caioabas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	13.929	3.084	-	17.013
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	8.573	-	-	8.573
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	2.779	12.514	274	15.567
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	18.194	-	-	18.194
Carlos Gomes Square Empreendimento Imobiliario Ltd	33,49	25.564	111	818	26.493
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	50	60.293	-	60.343
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,50	53.751	2	42	53.795
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	196	-	160	356
Chl Xxxv Incorporacoes Ltda	39,66	8.494	-	-	8.494
City Parque Morumbi Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	1.525	-	2.221	3.746
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	197	1.251	8.451	9.899
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobiliarios Lt	45,00	12.158	16.134	-	28.292
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	10.089	4.109	-	14.198
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	6.317	8.431	-	14.748
Curupaiti Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	7.746	-	-	7.746
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	1.044	2.263	76.003	79.310
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Imobiliarios	43,00	85.279	84.081	29	169.389
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	3.893	1.637	-	5.530
Cyrela Magik Technisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	4.157	17.152	-	21.309
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	13.708	56.722	-	70.430
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	14.170	17.621	-	31.791
Cyrela Technisa De Invest Imob Ltda	50,00	24.926	18.002	-	42.928
Cyrela Technisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	13.657	11.942	-	25.599
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	12.506	31.951	-	44.457
Cyrsa S/A	50,00	31.041	11.975	51.298	94.314
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	-	-	-	-
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,61	11.128	2.253	-	13.381
Dgc Ecoville Ltda	39,99	(259)	-	1.019	760
Dgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,99	2.816	4.325	19	7.160
Dgc Pugsley Ltda	39,99	7.201	-	1.064	8.265
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	24.434	-	-	24.434
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	6.215	6.882	2.050	15.147
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	6.618	3.449	100	10.167
Farroupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	8.577	-	41	8.618
Fgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	2.493	-	385	2.878
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	567	11.633	-	12.200
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,61	28.710	-	-	28.710
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,61	29.039	989	-	30.028
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	11.698	2.528	-	14.226
Gcw Wangri-La Urbanismo Ltda	29,99	20.966	7.308	385	28.659
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	3.455	1.460	-	4.915
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	112.168	23.956	47.865	183.989
Goldztein Cyrela Scp	44,99	5.138	412	513	6.063
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	1.896	8.033	-	9.929
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	4.906	-	-	4.906
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	17.239	1.281	-	18.520
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	2.613	4.666	-	7.279
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	11.343	11.303	252	22.898

31 de Dezembro de 2008

	Participação - %	Ativo			Total
		Circulante	Não Circulante	Permanente	
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,95	44.804	-	-	44.804
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	12.646	473	-	13.119
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	6	71	-	77
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	1	-	-	1
Mac Construtora Ltda	49,95	32.351	15.098	10.224	57.673
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,95	44.835	-	-	44.835
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,91	21.152	25.387	211.928	258.467
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	6.039	-	-	6.039
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	3.178	-	4	3.182
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	1	-	-	1
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	8	-	-	8
Mac Incorporadora Ltda	24,95	99	-	-	99
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	10.576	5	11.276	21.857
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	15.343	-	-	15.343
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	29,96	58	-	-	58
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	10.751	-	29	10.780
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	8	-	-	8
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	20.010	-	-	20.010
Mac Suica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	1	-	-	1
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	9	-	-	9
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	2.881	-	-	2.881
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	440	-	-	440
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	21.927	47.351	-	69.278
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	176	2.522	707	3.405
Matheo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	2.024	-	583	2.607
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	3.189	8.783	-	11.972
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	8.839	21.448	-	30.287
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	54	36.383	-	36.437
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	245	-	-	245
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	22.007	9.932	-	31.939
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	1.149	2.120	135	3.404
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	2.725	9.607	-	12.332
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	45.183	-	1.340	46.523
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	35.710	-	-	35.710
Paraba Empreendimentos E Participacoes Ltda	21,39	5.961	4.881	-	10.842
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	5.045	-	-	5.045
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	10.092	202	-	10.294
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	143.863	39.154	-	183.017
Prata Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	1.374	-	-	1.374
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	17.713	8.428	349	26.490
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	1.543	1.146	-	2.689
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	49,91	4.312	-	-	4.312
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	7.642	5.797	-	13.439
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,90	18.914	4.274	-	23.188
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,97	41.020	-	-	41.020
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	20.419	13.641	(87)	33.973
Rummaala S/A	49,99	117.872	8.796	1.445	128.113
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	42.056	-	-	42.056
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	4.973	2.110	-	7.083
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	7.101	-	904	8.005
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	5.050	-	819	5.869
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baturite	49,91	12.342	-	-	12.342
Scp Classic/Galli	47,81	8.173	5	(1.800)	6.378
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	142	-	57.069	57.211
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	11.708	1.780	-	13.488
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	8.149	-	1.001	9.150
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	31.880	13.363	-	45.243
Urimonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	23.067	1	-	23.068
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	2.896	924	-	3.820
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	6.099	2.486	-	8.585

31 de Dezembro de 2008

	Participação - %	Passivo			Total
		Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	929	1.544	6.293	8.766
Agcc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	932	294	2.645	3.871
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	722	837	5.573	7.132
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	6.786	180	(32)	6.934
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	6.671	7.285	2.966	16.922
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	1.582	502	3.559	5.643
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	1.247	4.038	6.228	11.513
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,91	(657)	2.416	654	2.413
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	6.662	8.912	708	16.282
Caioabas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	2.236	9.890	4.887	17.013
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	2.934	159	5.480	8.573
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	564	9.019	5.984	15.567
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	2	-	18.192	18.194
Carlos Gomes Square Empreendimento Imobiliario Ltd	33,49	4.425	13.611	8.457	26.493
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	24.004	36.310	29	60.343
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,50	1.427	602	51.765	53.794
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	111	-	245	356
Chl Xxxv Incorporacoes Ltda	39,66	32	8.201	261	8.494
City Parque Morumbi Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	1.519	606	1.620	3.745
Licy Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	9.051	60	788	9.899
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobiliarios Lt	45,00	30	33	28.229	28.292
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	467	593	13.139	14.199
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	9.070	2.209	3.470	14.749
Curupaiti Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	-	7.746	7.746
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	2.465	1.542	75.303	79.310
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Imobiliarios	43,00	6	118.373	51.010	169.389
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	79	214	5.237	5.530
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	(1.037)	1.408	20.938	21.309
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	9.100	16.493	44.837	70.430
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	7.461	15.813	8.518	31.792
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	7.212	338	35.378	42.928
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	401	198	25.000	25.599
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	2.099	2.865	39.493	44.457
Cyrsa S/A	50,00	6.139	60.989	27.185	94.313
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	8	-	(8)	-
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,61	3.913	95	9.373	13.381
Dgc Ecoville Ltda	39,99	120	70	571	761
Dgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,99	2.196	3.169	1.796	7.161
Dgc Pugsley Ltda	39,99	3.030	4.690	545	8.265
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	3.171	5.618	15.645	24.434
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	17.656	29	(2.538)	15.147
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	1.681	3.374	5.112	10.167
Farroupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	1	12	8.604	8.617
Fgc Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	1.208	1.007	662	2.877
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	62	9.714	2.424	12.200
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,61	686	1.289	26.735	28.710
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,61	23.400	2.157	4.472	30.029
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	3.447	7.652	3.127	14.226
Gcw Wangri-La Urbanismo Ltda	29,99	6.578	7.531	14.549	28.658
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	126	4.656	133	4.915
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	80.472	47.074	56.442	183.988
Goldztein Cyrela Scp	44,99	1.977	1.851	2.236	6.064
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	937	2.720	6.272	9.929
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	982	-	3.924	4.906
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	1.056	1.587	15.877	18.520
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	633	998	5.648	7.279
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	1.191	11.517	10.190	22.898
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,95	20.831	576	23.397	44.804
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	1.535	122	11.462	13.119
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	23.396	-	(23.319)	77
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	1	1

31 de Dezembro de 2008

	Participação - %	Passivo			Total
		Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Mac Construtora Ltda	49,95	4.490	24.379	28.803	57.672
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,95	7.290	20.300	17.245	44.835
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,91	7.655	104.375	146.438	258.468
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	423	6.451	(834)	6.040
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	7	-	3.175	3.182
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	1	1
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	8	8
Mac Incorporadora Ltda	24,95	70	-	29	99
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	4.321	177	17.359	21.857
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	7.382	-	7.961	15.343
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	29,96	48	-	10	58
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	6	-	10.775	10.781
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	8	8
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	1.872	16.233	1.904	20.009
Mac Suica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	1	1
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	9	9
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	1.321	-	1.560	2.881
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	2	-	438	440
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	3.467	49.931	15.880	69.278
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	2	627	2.777	3.406
Matheo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	872	1.358	377	2.607
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	1.146	573	10.253	11.972
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2.427	16.638	11.221	30.286
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	30.749	218	5.470	36.437
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	(29)	-	274	245
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	1.895	664	29.380	31.939
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	1.162	10	2.232	3.404
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	12.909	159	(736)	12.332
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	6.592	37.824	2.108	46.524
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	2.526	13.051	20.133	35.710
Paraba Empreendimentos E Participacoes Ltda	21,39	927	686	9.229	10.842
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	1.787	430	2.829	5.046
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	604	5.116	4.574	10.294
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	56.212	73.352	53.452	183.016
Prata Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	2.749	81	(1.455)	1.375
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	5.553	13.978	6.959	26.490
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	278	596	1.815	2.689
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	49,91	58	-	4.254	4.312
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	1.059	445	11.935	13.439
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil	48,90	1.142	7.736	14.309	23.187
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,97	3.915	11.733	25.372	41.020
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	7.666	3.179	23.129	33.974
Rummaala S/A	49,99	26.679	52.414	49.020	128.113
Saimiana Empreendimentos S/A	24,99	17.958	861	23.237	42.056
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	1.945	163	4.976	7.084
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	4	-	8.001	8.005
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	1.016	442	4.411	5.869
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baturite	49,91	1.107	-	11.235	12.342
Scp Classic/Galli	47,81	4.931	779	669	6.379
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	37.230	9.066	10.915	57.211
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	1.549	120	11.819	13.488
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	4.344	2.897	1.909	9.150
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	25.673	18.684	888	45.245
Urimonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	2.196	-	20.871	23.067
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	756	2.223	841	3.820
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	1.070	1.485	6.031	8.586

31 de Dezembro de 2008

Participação -%	Resultado						Total
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receltas e despesas	IR e CS Corrente e diferido	
Acropole Incorporadora Ltda	40,00	9.081	(5.534)	(796)	(6)	(287)	2.458
Agcc Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,99	2.925	(1.976)	(533)	(2)	(83)	331
Alexandria Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,99	8.787	(6.018)	(1.019)	(47)	(322)	1.386
Alpen Haus Negocios Imobiliários S/A	23,99	3.173	(2.550)	(500)	60	(32)	91
Arizona Investimentos Imobiliários Ltda	50,00	11.653	(6.330)	(4.180)	(287)	(372)	484
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliários Sp	49,99	3.884	(2.403)	(988)	(15)	(58)	420
Autentico Vila Carrão Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	8.195	(5.761)	(150)	(59)	(254)	1.972
Brigadeiro Galvão Empreendimentos Imobiliários Spe	49,91	9.702	(5.938)	(1.704)	93	(324)	1.919
C.E.A. Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	31.168	(17.071)	(2.962)	232	(1.104)	10.276
Caiobas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,99	6.988	(4.468)	(292)	(176)	(200)	1.852
Calendula Desenvolvimento Imobiliário S/A	24,00	1.874	(694)	(9)	245	(53)	1.363
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	-	-	(191)	(828)	(41)	(1.060)
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	-	-	(62)	(2)	-	(64)
Carlos Gomes Square Empreendimento Imobiliário Ltd	33,49	23.981	(14.034)	(776)	(52)	(587)	8.497
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	-	-	(1)	(1.011)	-	(1.012)
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	-	-	(123)	1	(1)	(123)
Cedro Consultoria Imobiliária Ltda	50,00	198	(14)	(467)	(7)	(16)	(306)
Chl Xxv Incorporacoes Ltda	39,66	341	-	(39)	(13)	(28)	261
City Parque Morumbi Empreendimentos Imobiliários S	50,00	-	-	(451)	-	-	(451)
Licy Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	-	(2)	(1.940)	11	(7)	1.479
Costa De Guadalupe Empreendimentos Imobiliários Lt	45,00	-	-	(753)	(4)	-	(757)
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	14.772	(8.939)	(1.900)	149	(542)	3.540
Cubatao Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,99	16.863	(11.987)	(1.370)	22	(384)	3.170
Curupaiti Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,99	-	-	(343)	-	-	(343)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	-	-	(6.047)	(6.383)	11.146	(1.284)
Cyrela Rjz Jc Gontijo Empreendimentos Imobiliários	43,00	-	-	(291)	1	-	(290)
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	50	-	(62)	1.208	(162)	1.034
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários	36,67	2.337	(48)	(830)	1.178	-	3.195
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliários S/A	48,67	38.346	(26.596)	(1.267)	3.317	(2)	(3.070)
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	24.840	(15.044)	(1.145)	(811)	7	(1.014)
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	415	(31)	(334)	330	(6)	(31)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliário	32,41	1.477	-	(27)	(1.317)	29	162
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários S.A	48,67	22.503	(14.087)	(1.168)	1.332	249	9.072
Cyrsa S/A	50,00	-	-	(4.469)	632	5.724	2.993
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	-	-	(2)	-	-	(2)
Dalia Empreendimentos Imobiliários Ltda	48,61	3.818	(2.375)	(42)	409	(245)	1.565
Dgc Ecoville Ltda	39,99	-	-	(120)	(1)	-	(121)
Dgc Empreendimentos Imobiliários Ltda	39,99	9.559	(6.738)	(1.564)	(38)	-	995
Dgc Pugsley Ltda	39,99	2.728	(1.922)	(964)	(21)	-	(255)
Estela Borges Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	13.166	(8.231)	(1.382)	(14)	-	3.047
Europa Brasil Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	49,99	4.013	(2.745)	(10.546)	345	24	(9.231)
Fabla Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	32,50	5.795	(4.381)	(565)	35	201	898
Farrroupilha Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	-	-	(31)	1	-	(30)
Fgc Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,49	3.141	(2.028)	(408)	45	(90)	660
Forest Hill De Investimentos Imobiliários Ltda	49,44	3	(2)	(19)	-	2	(16)
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliário S/A	48,61	2.548	(19)	(161)	(111)	-	(75)
Galeria Boulevard Negocios Imobiliários S/A	48,61	44.902	(32.589)	(1.778)	192	-	(3.544)
Gcm Empreendimentos Imobiliários Ltda	24,99	15.482	(10.335)	(521)	137	16	(503)
Gcw Wangri-La Urbanismo Ltda	29,99	29.762	(16.767)	(443)	(3)	-	(567)
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	6.703	(5.947)	(173)	(10)	-	(196)
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	113.109	(84.238)	(25.301)	(3.323)	24.985	(61)
Goldstein Cyrela Scp	44,99	1.593	(1.445)	(1.238)	(48)	-	(26)
Jaguariuna Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	-	-	(2.227)	(95)	-	(2.322)
Jardim Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,99	-	-	-	-	-	-
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliário	48,67	9.205	(4.694)	(21)	(50)	233	(251)
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	(279)	(59)	(482)	(13)	-	(127)
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	16.730	(10.471)	(420)	278	-	(629)
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda	39,95	47.138	(30.421)	(91)	222	-	(1.042)
Lorena Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,99	3.420	(2.159)	(222)	189	-	(108)
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	-	-	(109)	(2.408)	(5.222)	(7.739)
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,91	-	-	(52)	-	-	(52)

31 de Dezembro de 2008

	Participação -%	Resultado						Total
		Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CS Corrente e diferido	
Mac Construtora Ltda	49,95	39.328	(27.289)	(2.815)	196	2.013	(1.342)	10.091
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	37.263	(22.086)	(1.086)	1.111	-	(1.922)	13.278
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,91	-	-	(2.221)	(3.318)	39.548	-	34.009
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	10.727	(7.804)	(2.387)	44	-	(356)	224
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	-	-	(473)	(2)	-	-	(475)
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	(132)	-	-	-	(132)
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Mac Incorporadora Ltda	24,95	-	-	(34)	53	-	-	19
Mac Investimentos E Participacoes Ltda	49,91	16.339	-	(17.955)	177	4.017	(1.929)	638
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	(475)	(1)	(39)	-	(515)
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	29,96	-	-	(155)	385	56	(48)	238
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,93	-	-	(545)	-	-	-	(545)
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	34.053	(20.876)	(6.356)	264	78	(1.157)	6.006
Mac Suica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,91	-	-	-	-	12	(3)	9
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	-	-	(248)	-	-	-	(248)
Madison Propriedades Imobiliaras Ltda	49,99	-	-	(4)	-	-	-	(4)
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	18.941	(11.484)	(1)	897	-	(461)	7.892
Marquise Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	-	-	(658)	1	-	-	(657)
Matheo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	32,49	2.424	(1.709)	(589)	(29)	-	(56)	41
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	7.617	(4.225)	(305)	(16)	-	(229)	2.843
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	21.275	(15.127)	(453)	(93)	90	(926)	4.766
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	-	-	(62)	(3.209)	-	-	(3.271)
Monterey Incorporacoes Spe Ltda	50,00	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Nova Delti Incorporadora Spe Ltda	49,99	20.067	(13.832)	(1.855)	(46)	-	(635)	3.699
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	-	-	(256)	-	-	-	(256)
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	1.047	(1.557)	(54)	243	-	(8)	(329)
Office Shopping 2 Empreendimentos Ltda	50,00	-	-	(1.313)	(19)	-	-	(1.332)
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	27.178	(15.758)	(798)	(208)	-	(955)	9.459
Paraba Empreendimentos E Participacoes Ltda	21,39	12.253	(6.805)	(1.494)	(1.276)	(260)	(399)	2.018
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	3.375	(2.155)	(322)	(148)	1	(131)	620
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	5.478	(4.346)	(116)	(191)	-	(172)	651
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	122.388	(66.176)	(6.541)	(1.235)	-	(4.018)	44.418
Prata Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	858	(617)	(1.628)	(41)	5	(33)	(1.456)
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	20.844	(15.100)	(647)	(18)	3	(553)	4.529
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	1.794	(1.054)	(1.016)	(1)	-	(56)	(333)
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	49,91	913	(800)	(554)	(2)	-	(23)	(466)
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	21.845	(13.617)	(948)	618	-	(934)	6.964
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,90	11.727	(7.372)	(1.750)	352	-	(488)	2.469
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,97	15.653	(8.289)	(1.132)	2.783	67	(2.643)	6.439
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	18.252	(11.924)	(3.823)	258	83	(972)	1.874
Rummaala S/A	49,99	150.014	(92.336)	(13.796)	(856)	-	(22.451)	20.575
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	16.882	(3.815)	(3.181)	461	608	(532)	10.423
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	8.696	(5.286)	(1.144)	121	-	(274)	2.113
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	-	-	(67)	-	-	-	(67)
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	-	(16)	(186)	-	-	-	(202)
Scp - Mac Construtora Ltda - Scp Baurite	49,91	8.980	(4.890)	(286)	136	-	(317)	3.623
Scp Classic/Gatli	47,81	9.239	(3.505)	(3.035)	582	-	(590)	2.691
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	331	-	(3.602)	(5.866)	20.812	-	11.675
Silk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	19.697	(8.598)	(2.267)	861	-	(921)	8.772
Tibibica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	6.227	(5.150)	(560)	37	-	(107)	447
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	33.551	(23.590)	(6.133)	1.846	14	(1.864)	3.824
Urimonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	29.696	(15.287)	(1.513)	417	33	(1.063)	12.283
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	3.325	(2.056)	(743)	8	-	(96)	438
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	5.892	(4.445)	(1.338)	(42)	-	(160)	(93)

31 de Dezembro de 2007

	Participação - %	Ativo			Total
		Circulante	Não Circulante	Permanente	
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2.959	-	-	2.959
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	3.830	70	-	3.900
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	28.253	-	-	28.253
Aspen Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	-	-	-
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	1.774	-	-	1.774
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	1.664	1.980	7	3.651
Bento Goncalves Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	513	8.812	-	9.325
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,94	5.720	-	-	5.720
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	239	8.845	-	9.084
Caioabas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	6.484	1.521	-	8.005
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	8.323	-	-	8.323
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	3.258	12.401	-	15.659
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	16.642	-	-	16.642
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	1	-	30	31
Chamomix Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	-	-
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	3.995	-	-	3.995
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	192	-	38.233	38.425
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	5.758	3.537	-	9.295
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliarios Sp	41,53	7.294	8.049	-	15.343
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	9.063	15.267	-	24.330
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	15.889	45.094	-	60.983
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	9.513	2.974	-	12.487
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	35.980	27.126	-	63.106
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	46.529	6.529	-	53.058
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	18.271	20.228	-	38.499
Cyrsa S/A	50,00	80.521	1.628	712	82.861
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	1	-	-	1
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,62	9.316	6.025	-	15.341
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	7.545	3.572	-	11.117
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	74	-	-	74
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	(11.659)	17.054	-	5.395
Farroupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	8.007	-	-	8.007
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	(248)	12.111	-	11.863
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,62	26.567	-	-	26.567
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,62	25.846	1.352	-	27.198
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	8.941	962	8	9.911
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	5.240	-	3	5.243
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	66.630	8.257	11.932	86.819
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	3.991	-	-	3.991
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	16.932	5.362	-	22.294
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	3.979	6.733	-	10.712
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	8.594	2.080	-	10.674
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,97	24.800	3	-	24.803
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	10.435	-	-	10.435
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	6	16.464	-	16.470
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	11.577	-	-	11.577
Mac Construtora Ltda	49,97	34.117	-	-	34.117

31 de Dezembro de 2007

	Participação - %	Ativo			Total
		Circulante	Não		
			Circulante	Permanente	
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,97	4.483	9.195	-	13.678
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,95	68.224	13.080	153.330	234.634
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	9.491	-	-	9.491
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	2.297	-	-	2.297
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	93	-	-	93
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	15	-	-	15
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	13.265	-	-	13.265
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	5.618	-	-	5.618
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	9.306	-	-	9.306
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	10	-	-	10
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	37.037	-	-	37.037
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	284	-	-	284
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	401	-	-	401
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	118	-	-	118
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	45.116	8.415	-	53.531
Mckinley Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	-	-	-
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	1.215	5.926	-	7.141
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	6.103	3.082	-	9.185
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	-	-
Mv 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	16	1.241	-	1.257
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	10.925	3.654	2	14.581
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	1.226	2.120	-	3.346
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	3.942	7.619	-	11.561
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	6.086	6.683	-	12.769
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	5.986	2.113	-	8.099
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	6.245	-	-	6.245
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	92.464	19.120	-	111.584
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	11.437	3.023	-	14.460
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	210	-	-	210
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	24,97	3.290	-	-	3.290
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	5.123	6.216	-	11.339
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,89	12.397	5.317	-	17.714
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,98	25.305	11.250	-	36.555
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	21.832	9.557	-	31.389
Rummaala S/A	50,00	50.232	1.241	-	51.473
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	17.903	-	-	17.903
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	4.043	-	-	4.043
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	7.544	-	-	7.544
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	4.762	-	-	4.762
Scp Classic/Galli	47,81	32.128	3.210	-	35.338
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	106	32.811	1.933	34.850
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	5.360	29	-	5.389
Svr Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	4.578	622	15	5.215
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	2.973	-	-	2.973
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,95	15.328	4.924	-	20.252
Urmonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	12.444	-	-	12.444
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	1.128	-	-	1.128
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	4.413	-	-	4.413

31 de Dezembro de 2007

	Participação - %	Passivo			Total
		Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	502	2.505	(48)	2.959
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	2.896	201	803	3.900
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	5.288	23.047	(82)	28.253
Aspen Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	-	-	-
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	2.158	-	(384)	1.774
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	174	1.571	1.906	3.651
Bento Goncalves Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	5	54	9.266	9.325
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,94	513	-	5.207	5.720
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	6.778	-	2.306	9.084
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	570	3.885	3.550	8.005
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	3.563	127	4.633	8.323
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	591	8.034	7.034	15.659
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	1.502	-	15.140	16.642
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	67	-	(36)	31
Chamomix Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	-	-
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2	4.030	(37)	3.995
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	25.862	2.364	10.199	38.425
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	800	1.090	7.405	9.295
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliarios Sp	41,53	11.480	423	3.440	15.343
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	1.075	863	22.392	24.330
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	3.762	16.765	40.456	60.983
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	6.043	3.397	3.047	12.487
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	7.472	799	54.835	63.106
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	20.491	425	32.142	53.058
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	2.610	1.412	34.477	38.499
Cyrsa S/A	50,00	2.748	56.929	23.184	82.861
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	7	-	(6)	1
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,62	1.856	90	13.395	15.341
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	174	4.794	6.149	11.117
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	144	119	(189)	74
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	3.012	112	2.271	5.395
Farrroupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	1.295	12	6.700	8.007
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	7.675	-	4.188	11.863
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,62	1.263	612	24.692	26.567
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,62	20.797	1.831	4.570	27.198
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	2.692	3.671	3.548	9.911
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	158	-	5.085	5.243
Goldszlein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	18.380	46.002	22.437	86.819
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	3.149	842	-	3.991
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	12.337	368	9.589	22.294
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	969	195	9.548	10.712
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	958	3.581	6.135	10.674
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,97	13.576	703	10.524	24.803
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	264	5.119	5.052	10.435
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	16.052	16.345	(15.927)	16.470
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	11.523	-	54	11.577
Mac Construtora Ltda	49,97	2.429	1.418	30.270	34.117

31 de Dezembro de 2007

	Participação - %	Passivo			Total
		Circulante	Não Circulante	Patrimônio Líquido	
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,97	3.388	4.852	5.438	13.678
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,95	7.003	100.009	127.622	234.634
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	788	-	8.703	9.491
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	1	-	2.296	2.297
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	93	93
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	15	15
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	9.742	-	3.523	13.265
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	3.509	2.339	(230)	5.618
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	4.576	-	4.730	9.306
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	10	10
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	4.588	322	32.127	37.037
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	1	-	283	284
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	-	-	401	401
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	-	118	-	118
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	42.872	(7.536)	18.195	53.531
Mckinley Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	-	-	-
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	1.038	193	5.910	7.141
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2.653	3.612	2.920	9.185
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	-	-
Mv 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	515	-	742	1.257
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	2.544	120	11.917	14.581
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	1.161	10	2.175	3.346
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	11.828	140	(407)	11.561
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	458	338	11.973	12.769
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	2.219	2.873	3.007	8.099
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	413	1.649	4.183	6.245
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	37.776	8.645	65.163	111.584
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	3.638	8.274	2.548	14.460
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	-	-	210	210
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	24,97	568	-	2.722	3.290
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	2.249	88	9.002	11.339
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,89	909	176	16.629	17.714
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,98	4.846	5.898	25.811	36.555
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	2.325	10.162	18.902	31.389
Rummaala S/A	50,00	5.164	22.953	23.356	51.473
Saimiana Empreendimentos S/A	24,99	4.314	409	13.180	17.903
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	4.436	-	(393)	4.043
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	4	-	7.540	7.544
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	1.290	376	3.096	4.762
Scp Classic/Galli	47,81	(12.773)	1.921	46.190	35.338
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	35.001	-	(151)	34.850
Sik Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	2.336	-	3.053	5.389
Svr Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	2.009	2.090	1.116	5.215
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	2	3.027	(56)	2.973
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,95	18.640	16.345	(14.733)	20.252
Urmonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	13.152	-	(708)	12.444
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	30	950	148	1.128
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	646	5	3.762	4.413

	Resultado							
	Participação - %	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CS Corrente e diferido	Total
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	-	-	(45)	(3)	-	-	(48)
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	(13)	(15)	(9)	164	-	(50)	77
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	15.364	(10.455)	(1.353)	(57)	-	(2.993)	506
Aspen Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	(123)	(1)	(1)	-	-	(125)
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	-	-	(373)	(11)	-	-	(384)
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	2.592	(1.659)	(719)	(7)	-	(79)	128
Bento Goncalves Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	-	-	(334)	(74)	-	-	(408)
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,94	-	-	(919)	(8)	-	-	(927)
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	-	-	(87)	2	-	(1)	(86)
Cajobas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	5.850	(3.467)	(1.073)	(48)	-	(220)	1.042
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	1.731	(799)	(96)	(135)	-	(56)	645
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	-	-	(87)	(378)	-	(29)	(494)
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	-	-	(29)	(29)	-	-	(58)
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	-	-	(44)	-	-	-	(44)
Chamomix Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	(59)	-	-	-	(59)
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	-	-	(34)	(5)	3	(1)	(37)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	3.936	(2.619)	(2.551)	(1.706)	960	(123)	(2.103)
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	5	-	(187)	(284)	5	(272)	(733)
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliarios Sp	41,53	14.728	(10.930)	(476)	(173)	-	(516)	2.633
Cyrela Magik Tecnica Empreendimentos Imobiliarios	36,67	29.568	(13.312)	(1.335)	(574)	3	(1.294)	13.056
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	39.603	(23.329)	(1.256)	(297)	9	(1.481)	13.249
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	11.207	(8.200)	(1.305)	6	-	(403)	1.305
Cyrela Tecnica De Invest Imob Ltda	50,00	2.614	(73)	(4.497)	55	15	(314)	(2.200)
Cyrela Tecnica Ktabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	2.826	(7)	(9)	(5)	-	(60)	2.545
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	24.754	(12.905)	(1.381)	271	18	(911)	9.846
Cyrsa S/A	50,00	-	-	-	-	-	-	-
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	-	-	(4)	-	-	-	(4)
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,62	106	(333)	(15)	170	-	(64)	(136)
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	4.465	(3.012)	(322)	(19)	-	(142)	970
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	-	-	(189)	(1)	-	-	(190)
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	5.822	(2.902)	(1.821)	(110)	-	(165)	824
Farrroupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	-	-	(59)	(180)	-	-	(239)
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	1.027	(217)	(7)	(1)	-	(24)	778
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,62	24.406	(7.54)	(211)	(48)	-	(749)	22.644
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,62	10.066	(7.633)	(1.247)	1.221	78	(1.256)	1.229
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	10.964	(6.612)	(445)	(42)	(20)	(299)	3.546
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	-	-	(75)	(12)	-	-	(87)
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	29.731	(20.346)	(8.109)	(22)	8.317	(415)	9.156
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	-	-	-	-	-	-	-
Ktabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	14.069	(6.364)	(818)	89	-	(454)	6.522
Ktabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	8.121	(6.409)	(547)	(369)	-	(390)	406
Ktabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	2.966	(2.319)	(514)	214	-	(1.100)	(753)
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,97	29.678	(22.261)	(1.124)	(258)	-	(958)	5.077
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	9.751	(3.814)	(1.756)	(309)	-	(294)	3.578
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	-	-	(44)	(1.107)	(14.775)	-	(15.926)
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Mac Construtora Ltda	49,97	41.363	(24.931)	(5.850)	(366)	19	(1.296)	8.939
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,97	9.582	(6.119)	(2.011)	437	-	(620)	1.289
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,95	-	(1)	(2.469)	(2.775)	13.934	-	8.689
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	-	-	(1.267)	(13)	-	-	(1.280)
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(3)	(1)	-	-	(4)
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(1)	(1)	-	-	(2)
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	-	-	(170)	(50)	-	-	(220)
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(28)	(1)	-	-	(29)
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(2)	-	-	-	(2)
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	12.168	(7.956)	(2.121)	(22)	-	(383)	1.686
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(11)	-	-	-	(11)
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	-	-	-	-	-	-	-
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	-	-	-	-	-	-	-
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	19.179	(10.829)	(5)	427	10	(650)	8.132
Mckintley Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	(94)	(1)	-	4	-	(91)
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	6.674	(3.988)	(751)	(33)	-	(209)	1.693
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	9.147	(6.173)	(1.061)	(21)	-	(287)	1.605
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	(252)	(1)	-	-	(253)
Mv 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	-	-	(1)	(1)	-	-	(2)
Nova Dethi Incorporadora Spe Ltda	49,99	3.910	(2.775)	(1.520)	(38)	-	(124)	(547)
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	-	-	(212)	(2)	-	-	(214)
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	226	(9)	(21)	156	-	(60)	292
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	11.515	(7.273)	(572)	(26)	-	(363)	3.281
Parque Turissu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	8.824	(5.675)	(1.694)	(872)	-	(276)	307
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	5.257	(3.284)	(177)	(37)	-	(154)	1.605
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	104.505	(61.235)	(4.416)	(415)	2	(3.343)	35.098
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	14.252	(10.335)	(1.412)	24	(4)	(377)	2.148
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	24,97	-	-	(34)	(1)	-	-	(35)
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	9.441	(6.859)	(450)	930	-	(879)	2.183
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,89	11.670	(6.090)	(1.959)	109	-	(333)	3.397
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,98	39.674	(25.532)	(10.864)	(347)	-	(1.584)	1.347
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	17.881	(11.427)	(627)	(316)	-	(893)	4.618
Runtmaala S/A	50,00	-	-	-	-	-	-	-
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	12.902	(2.932)	(199)	(579)	-	(414)	8.778
Saio Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	-	(377)	(21)	7	(2)	(393)
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	-	-	(113)	(21)	-	-	(134)
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	-	-	-	(2)	-	-	(2)
Scp Classic/Galli	47,81	35.582	(10.940)	(1.412)	122	-	(1.831)	21.521
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	-	-	(1.276)	(794)	435	-	(1.635)
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	4.417	(2.407)	(2.788)	(24)	-	(144)	(946)
Svr Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	1.555	(1.033)	(458)	(11)	-	(37)	16
Tibrica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	-	-	(55)	(1)	-	-	(56)
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,95	4.230	(3.261)	(15.333)	(283)	-	(87)	(14.734)
Urimonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	-	(621)	(88)	1	-	(708)
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	-	-	(36)	-	-	-	(36)
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	-	(30)	(79)	-	-	(109)

Investimentos no exterior

As demonstrações contábeis da sociedade controlada Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda. (sediada em Bahamas), expressas em Dólares estadunidenses, foram convertidas para Reais pelo método da taxa corrente, sendo utilizada a taxa de câmbio em vigor em 31 de dezembro de 2008 - R\$2,3370 (R\$1,7705 em 31 de dezembro de 2007).

As demonstrações contábeis das sociedades controladas sob controle comum Cyrsa S.A. e Rummala S.A. (sediadas na Argentina), expressas em Pesos, foram convertidas para Reais pelo método da taxa corrente, sendo utilizada a taxa de câmbio em vigor em 31 de dezembro de 2008 - R\$0,677391 (R\$0,562064 em 31 de dezembro de 2007).

10. Imobilizado

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depreciação - %
	2008	2007	2008	2007	
Máquinas e equipamentos (custo)	933	545	1.896	719	10
Depreciação acumulada	(227)	(177)	(323)	(234)	
Móveis e utensílios (custo)	2.744	1.619	4.719	2.392	10
Depreciação acumulada	(204)	(382)	(771)	(927)	
Computadores (custo)	8.078	4.953	13.106	6.853	20
Depreciação acumulada	(3.187)	(2.245)	(4.633)	(2.666)	
Instalações (custo)	-	2.392	439	2.554	10
Depreciação acumulada	-	(776)	(168)	(821)	
Veículos (custo)	92	92	646	636	20
Depreciação acumulada	(49)	(32)	(591)	(572)	
Benfeitorias em Imóveis de Terceiros	10.557	2.256	11.857	2.337	
Depreciação acumulada	(1.514)	(406)	(1.859)	(406)	
Stand de Vendas	73	1.672	75.040	36.891	
Depreciação acumulada	-	-	(505)	-	
Outros (custo)	-	86	264	390	
	<u>17.296</u>	<u>9.597</u>	<u>99.117</u>	<u>47.146</u>	

11. Intangível

	Taxa de amortização	Controladora		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007
Marcas e patentes		38	126	106	374
Gastos com projetos em desenvolvimento	20%	13.334	7.555	17.120	7.962
		<u>13.372</u>	<u>7.681</u>	<u>17.226</u>	<u>8.336</u>

A Companhia estima o início da amortização dos gastos com projetos (desenvolvimento do novo sistema de gestão corporativa) para o 2º semestre de 2009.

12. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado		Milhares de dólares estadunidenses	
					Consolidado	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Empréstimos - moeda estrangeira	46.740	-	46.740	14.170	20.000	8.000
Empréstimos - moeda nacional	151.582	1.654	237.499	88.097	-	-
Financiamentos - moeda nacional	333.641	139.828	730.703	201.739	-	-
Juros a pagar - moeda nacional	2.497	918	4.963	1.002	-	-
Juros a pagar - moeda estrangeira	871	-	871	281	373	159
	<u>535.331</u>	<u>142.400</u>	<u>1.020.776</u>	<u>305.289</u>	<u>20.373</u>	<u>8.159</u>
Curto prazo	93.905	5.376	155.421	76.762		
Longo prazo	<u>441.426</u>	<u>137.024</u>	<u>865.355</u>	<u>228.527</u>		

O empréstimo em moeda estrangeira, no montante total equivalente a US\$20.000, está sujeito à variação da taxa Libor e juros de 3,5% ao ano; acrescido de variação cambial e com vencimento para setembro de 2011, tendo como garantia o aval do acionista controlador.

Os empréstimos em moeda nacional estão sujeitos a juros que variam entre 10,5% a 12% ao ano, acrescidos da variação da Taxa Referencial (TR), vencíveis até 2014. Em garantia dos referidos financiamentos, foram oferecidos avais do acionista controlador, hipoteca e caução de contas a receber.

Os financiamentos representados por contratos de operações de crédito imobiliário 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.

As hipotecas e caução de contas a receber dos empreendimentos totalizaram R\$748.768 em 31 de dezembro de 2008 (R\$125.474 em 31 de dezembro de 2007).

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
2009	-	48.326	-	132.614
2010	140.523	46.605	351.305	49.245
2011	181.834	30.010	337.413	32.656
2012	73.347	10.949	117.841	12.878
2013	45.295	1.134	57.502	1.134
2014	427	-	1.294	-
Total	<u>441.426</u>	<u>137.024</u>	<u>865.355</u>	<u>228.527</u>

13. Debêntures

<u>Controladora e consolidado</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Debêntures	999.500	500.000
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(3.092)	(1.839)
	<u>996.408</u>	<u>498.161</u>
Juros sobre debêntures	50.567	13.510
	<u>1.046.975</u>	<u>511.671</u>

Em 05 de janeiro de 2008, a Companhia emitiu, no montante de R\$499.500, o segundo lote de debêntures simples, de forma nominal, escritural, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, encerrando a oferta pública de distribuição no valor total captado de R\$999.500.

Os gastos com a emissão de debêntures totalizaram R\$3.748, os quais estão sendo amortizados na sua curva de vencimento.

O prazo de vencimento das debêntures e a remuneração são:

1ª Série com emissão em 01 de abril de 2007

O prazo de vencimento é de sete anos a contar da data de sua emissão, sendo sua amortização anualmente em três parcelas anuais e iguais e consecutivas a partir de 01 de abril de 2012, com vencimento final em 01 de abril de 2014.

As debêntures não estão sujeitas a resgate antecipado a critério da emissora, ressalvado, contudo, o direito da emissora adquirir a qualquer tempo, debêntures em circulação no mercado, observando a legislação vigente.

Os encargos das debêntures correspondem a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias de depósitos interfinanceiros de um dia divulgado diariamente pela CETIP, acrescida de um spread de 0,48% ao ano, incidente sobre o valor nominal unitário ainda não amortizado, pago semestralmente, sendo o primeiro vencimento em 01 de outubro de 2007.

O primeiro período de vigência da remuneração das debêntures da 1ª Série terá início na data de emissão e vencimento em 24 meses, contados da data de emissão, data da repactuação, em 05 de janeiro de 2010.

2ª Série com emissão em 05 de janeiro de 2008

O prazo de vencimento é de 10 anos a contar da data de sua emissão, com vencimento final em 05 de janeiro de 2018.

As debêntures não estão sujeitas a resgate antecipado a critério da Emissora, ressalvado, contudo, o direito da Emissora adquirir a qualquer tempo, debêntures em circulação no mercado, observando a legislação vigente.

Os encargos das debêntures correspondem a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias de depósitos interfinanceiros de um dia divulgado diariamente pela CETIP, acrescida de um spread de 0,65% ao ano.

O primeiro período de vigência da remuneração das debêntures da 2ª Série terá início na data de emissão e vencimento em 36 meses, contados da data de emissão, data da repactuação, em 05 de janeiro de 2011.

Cláusulas contratuais “covenants”

O instrumento particular de escritura da emissão de debêntures possui cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e custos a incorrer. Além destes compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais:

- ⌘ Não renovação de autorizações e licenças, inclusive, ambientais;
- ⌘ Transformação em sociedade limitada;
- ⌘ Não cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado;
- ⌘ Redução do capital social que não para absorção de prejuízos;
- ⌘ Transferência ou cessão de controle acionária;
- ⌘ Alterações na estrutura societária, como fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido.

Estas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas até o período findo em 31 de dezembro de 2008.

14. Partes relacionadas

a) Operações de mútuo

Os saldos das operações de mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento pré-determinado e não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto aqueles firmados com as "Joint Ventures".

Os saldos nas demonstrações contábeis da controladora e do consolidado são assim apresentados:

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sócios quotistas, acionistas e administradores								
Controlador	119	116	-	-	8.265	2.827	-	3.227
Demais sócios e administradores – pessoa física	18.595	3.280	24	-	49.644	20.394	28	2.217
	18.714	3.396	24	-	57.909	23.221	28	5.444
Demais sócios e administradores de projetos imobiliários:								
ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIARIO S/A	-	-	-	-	-	6	-	2.096
AGRA EMPREEND IMOBIL S/A	175	-	4.470	-	12.351	33.072	4.476	-
AGRA INCORPORADORA S/A	-	-	191	-	-	32.845	191	-
ALFA REALTY EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	332	332	-	-	548	433	-	508
ANASTACIO EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS E	651	-	-	-	651	-	-	-
ASSIA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA	-	-	-	-	600	-	-	-
BANCO IBM S/A	-	-	4.541	-	-	-	4.541	-
BERRINI BANDEIRANTES EMPREEND. IMOBILIARIOS SPE LTDA	65	-	-	-	65	-	84	-
BERTOLETTI PLANEJAMENTO E DESENV. IMOBILIÁRIOS LTDA	375	82	-	-	640	293	270	229
BRASCAN IMOBILIÁRIA E INCOPORAÇÕES	-	-	-	-	32	32	-	495
BRAZIL REALTY ADMINISTRACAO E LOCACAO LTDA	2	40	394	-	2	-	394	-
BRICKELL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	-	-	449	1.058
BUENO NETO GESTAO IMOBILIARIA LTDA	855	-	-	-	855	-	-	-
BULLISH PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	134	-	122	-
CACAPAVA EMPREITADA DE LAVOR LTDA	5	-	-	-	2.093	1.981	543	309
CANDIDE INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	-	-	-	-	1.301	1.301	-	-
CARVALHO HOSKEN S/A - GLEBA E	-	-	-	-	293	-	-	-
CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO	3.922	-	166	-	3.972	-	166	-
CDC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.	-	-	-	-	-	-	1.390	831
CIPASA VOTORANTIM EMPREEND IMBILIARIOS S/A	311	311	-	-	311	311	-	-
CONCIIMA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA	5.548	-	-	-	5.895	-	-	-
CONENGE ENGENHARIA LTDA	75	-	-	-	75	-	111	-
CONSORCIO MASSACA	-	-	-	-	-	-	4.829	-
CONSTRUTORA ANDRADE MENDONÇA LTDA	-	-	-	-	36	-	1.208	1.105
CONSTRUTORA LIDER LTDA	-	-	-	-	756	-	0	-
CONSTRUTORA MARQUISE S/A	-	-	-	-	-	-	181	-
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREEND. E PARTICIP.	177	-	8.149	-	280	-	8.149	-
DGC PUGSLEY LTDA	-	-	-	-	131	-	28	-
DIAMOND SPE S/A	-	-	-	-	1.084	-	-	-
ELWING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	-	3.660	-	-	1.854	5.633	-	-
ENGELUX COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA	-	-	-	-	262	263	-	-
EXTO INCORPORAÇÕES LTDA	-	-	-	-	700	-	-	-
FAL 2 INCORPORADORA LTDA	-	379	131	-	-	379	131	-
FROMER PLANEJAMENTO E DESENV. IMOBILIARIO PARTIC LTDA	-	-	-	-	890	-	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Demais sócios e administradores :								
GIRONPARK DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	170	170	-	-	235	218	83	571
GOLOFARB INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA	5	5	-	-	4.292	5.753	153	7
GOLDSZTEIN PARTICIPACOES S/A	-	2.584	-	-	-	5.056	-	-
GULF INVESTIMENTOS LTDA	-	-	-	-	-	-	420	-
HORIZON 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	5	5	-	-	5	5	127	204
HORIZON 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	-	-	822	-
INCORPORADORA PINHEIRO PEREIRA LTDA	641	-	-	-	723	-	8	-
INCORTEL INCORPORACOES HOTELEIRAS LTDA	4.461	1.898	-	-	4.541	1.981	106	1.775
ITAIPAVA EMPREITADA DE LAVOR LTDA	8	-	-	-	58	-	-	-
JCPM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	-	-	-	-	-	-	738	-
JOSE CELSO GONTIJO ENGENHARIA S/A	226	-	-	-	226	-	225	-
JOTAGE ENGENHARIA COMERCIO E INCORPORACAO	-	-	-	-	87	-	617	-
KLABIN SEGALL S/A	-	-	0	-	1.879	472	0	-
KLARCON ENGENHARIA LTDA	277	-	156	-	277	-	268	-
KOEMA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	-	-	-	-	-	600	-	-
LARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	-	-	176	-
LUCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	1.902	-	-	-	1.902	-	937	-
MABRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	396	-	-	-	397	-	4	-
MAC CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	65	-	-	-	65	-	-	-
MAC PARTICIPACOES LTDA	-	-	3.327	3.327	4.434	-	3.506	-
MAGIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	9.457	15.689	18	-	15.539	19.506	3.568	1.796
MELO TEIXEIRA ARQUITETURA E PLANEJAMENTO LTDA	149	-	-	-	149	-	423	-
MILLENNIUM DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	234	-	381	-	256	-	381	-
MLA PATRIMONIAL LTDA	2.882	-	-	-	2.882	-	-	-
MORAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	1.369	367	-	-	1.795	380	923	624
MVL - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	375	82	-	-	640	293	270	229
NAMOUR INCORPORACOES E CONSTRUCAO LTDA	-	-	-	-	1.037	1.779	26	-
NISS INCORPORACOES E PARTICIPACOES LTDA	-	-	-	-	-	-	148	-
OMEGA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	727	125	-	-	727	1.483	2.002	1.035
ORBX INCORPORADORA S/A	4	-	-	-	600	1.999	38	-
PEREIRA BARRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	165	-	-	-	165	-	-	-
PHOENICIA BRAZIL S/A	-	-	-	-	2.350	1.075	-	-
PINTASSILGO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIOS LTDA	71	-	-	-	71	-	-	-
PLARCON ENGENHARIA S/A	-	-	-	-	-	2.513	-	-
QUASAR DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	2.091	616	-	-	2.091	616	300
REAL STATE DEVELOPMENT LTD	-	19	-	-	-	47	-	1.050
REDIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES S/A	-	-	-	-	-	-	2.236	-
REPAME PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA	-	-	-	-	527	-	375	-
REVAH EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	47	47	100	-
RJZ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	-	-	-	-	-	-	111	-
ROSSI RESIDENCIAL S/A	-	-	176	-	491	899	406	5.170
SÃO JOSE CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA	-	14	-	-	-	14	3.189	3.189
SCP - BALNEARIO DO SOL	-	-	-	-	1.563	435	-	-
SETIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	1.577	1.382	-	1.224
SINCO PARTICIPACOES LTDA	55	55	-	-	55	69	-	-
SKR ENGENHARIA LTDA	-	-	-	-	17.565	1.167	8.543	1.161
SM CONSTRUÇÃO E COMERCIO LTDA	-	-	-	-	1.661	1.242	47	-
SOPEMA SOC PAULISTA DE EMPREEND. IMOBILIARIOS E AGROP LTDA	-	-	-	-	927	927	-	-
SOUEN & NAHAS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA	-	-	-	-	-	-	452	-
TECCO TECNOLOGIA E CONSTRUÇÃO LTDA	5.021	1.809	-	-	6.613	3.073	1.616	1.374
TECNISA ENGENHARIA E COMERCIO LTDA	1.019	1.019	1.749	1.749	7.043	8.138	1.756	1.752
TECNISA HOLDING LTDA	-	-	-	-	2.377	-	-	-
TECNISA S/A	-	-	-	-	-	-	1.625	5.041
TECNUM & CORPORAÇÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	16.934	3.803	333	-	19.815	7.005	519	-
TPR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	-	-	-	-	956	599	-	-
TRANA CONSTRUCOES LTDA	437	-	-	-	437	-	-	-
VIVENDA NOBRE INCORPORADORA LTDA	21	-	-	-	4.599	2.499	483	-
VIVER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS E PARTICIPACOES LTDA	294	919	-	-	8.244	8.224	4.492	2.402
VR EMPREENDIMENTOS PARTICIPACOES E SEV LTDA	-	-	3.179	-	-	-	3.179	-
Demais	351	1.416	108	35	794	13.999	755	1.705
Demais sócios e administradores :	78.929	40.270	28.110	5.111	214.344	194.740	73.760	42.684
Sociedades controladas:								
ABC II DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	6	-	2.172	438	-	-	207	-
ABC REALTY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	4	4	1.505	1.519	-	-	-	-
AGRA CYRELA SPE LTDA	30	-	1.813	1.326	56	-	19	-
ALDEIA DA COLINA EMPREEND IMOBIL SPE LTDA	3.003	1.661	-	-	-	-	-	-
ALEXANDRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	258	2.505	-	-
ALPEN HAUS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A	171	-	-	-	171	-	-	-
ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	6.888	10.701	2.800	-	5.123	10.698	2.800	-
ATLANTIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	460	-	-	-	-	-	-	-
B R - SERVICOS E INVEST. LTD - BAHAMAS	-	-	-	331	-	-	-	-
BRC ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA	117	91	114	427	112	-	129	-
C.E.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	8.514	2.724	1.400	-	4.257	-	700	-
CAIOBAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	-	-	-	-	5	-	158	-
CALAFETE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.159	8.117	-	-	2.119	9.041	-	-
CALENDULA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	80	-	36	-	80	-	36	-
CAMARGO CORREA - CYRELA EMPREEND IMOBIL LTDA - SPE	141	-	-	-	71	-	-	-
CANINDE DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA	68	-	2.911	2.911	68	-	-	-
CAPITAL REALTY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	140	140	-	-	-	-	-	-
CARCAVELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	6.109	6.109	-	-	-	-
CARLOS GOMES SQUARE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	-	-	-	-	-	8.315	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas:								
ABC II DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	6	-	2.172	438	-	-	207	-
ABC REALTY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	4	4	1.505	1.519	-	-	-	-
AGRA CYRELA SPE LTDA	30	-	1.813	1.326	56	-	19	-
ALDEIA DA COLINA EMPREEND IMOBIL SPE LTDA	3.603	1.661	-	-	-	-	-	-
ALEXANDRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	171	-	-	-	258	2.505	-	-
ALPEN HAUS NEGOCIOS IMOBILIARIOS S/A	-	-	-	-	171	-	-	-
ARIZONA INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	6.888	10.701	2.800	-	5.123	10.698	2.800	-
ATLANTIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	460	-	-	-	-	-	-	-
B R - SERVICOS E INVEST. LTD - BAHAMAS	-	-	-	331	-	-	-	-
BRC ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA	117	91	114	427	112	-	129	-
C.E.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	8.514	2.724	1.400	-	4.257	-	700	-
CAIOBAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	-	-	-	-	5	-	158	-
CALAFETE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.159	8.117	-	-	2.119	9.041	-	-
CALENDULA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	80	-	36	-	80	-	36	-
CAMARGO CORREA - CYRELA EMPREEND IMOBIL LTDA - SPE	141	-	-	-	71	-	-	-
CANINDE DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA	68	-	2.911	2.911	68	-	-	-
CAPITAL REALTY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	140	140	-	-	-	-	-	-
CARCAVELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	6.109	6.109	-	-	-	-
CARLOS GOMES SQUARE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	-	-	-	-	-	8.315	-	-
CBR 002 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.495	-	-	-	-	-	-	-
CBR 003 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	181	-	-	-	-	-	-	-
CBR 005 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	150	-	-	-	75	-	-	-
CBR 011 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.863	-	-	-	1.258	-	-	-
CBR 012 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	497	-	-	-	-	-	-	-
CHL XXXV INCORPORACOES LTDA	-	-	-	-	1.995	-	-	-
CITY PARQUE MORUMBI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S	2.003	-	-	-	998	-	-	-
CL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	4.533	-	10	-	2.266	-	5	-
CONCIMA PARTICIPACOES LTDA	48.719	-	-	-	-	-	-	-
COSTA MAGGIORE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	54	-	-	-	27	-	41	-
COTIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.718	-	-	-	2	-	-	-
COUNTRY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	7.016	1.941	3.278	990	80	-	637	-
CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A	-	-	52	-	-	-	661	-
CURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	34.282	-	-	-	34.282	-	36	-
CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA	6.653	5.056	11.094	11.094	-	-	394	-
CYRELA ACONCAGUA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	237	-	91	-	164	-	-	-
CYRELA ANDRADE MENDONCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	4.449	488	-	-	160	-	-	855
CYRELA BAHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.179	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA BORACEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.781	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA BRACY DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	321	-	1.660	1.538	-	-	149	-
CYRELA BRAGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	100	-	-	-	5	-	-	-
CYRELA BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	317	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA BRAZIL REALTY RJZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIAR	466	-	91	-	-	-	-	-
CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTIC	416	-	-	-	2.034	-	2.893	-
CYRELA CHILE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	18.982	-	5.901	5.901	-	-	-	-
CYRELA CLASSIC DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SPE LTD	89	1.399	-	-	33	-	-	-
CYRELA COMERCIAL IMOBILIARIA LTDA.	30	5	569	596	25	-	143	-
CYRELA CONSTRUTORA LTDA	425	477	-	-	-	-	42	-
CYRELA COSTA RICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	875	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA DINAMARCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	2.530	-	-	-	-
CYRELA DINAMICA DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	31	-	985	-	-	-	-	-
CYRELA ELWING EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTD	2.497	-	1.323	1.323	-	-	-	-
CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBIL. COML. IMPORT. E EXP	141	-	15.320	16.179	256	-	572	-
CYRELA FINLANDIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	856	-	-	-	488	-	-	-
CYRELA GAFISA SPE LTDA	54	-	-	-	43	-	8	-
CYRELA GREENWOOD DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	5.282	5.245	408	12	2	-	-	-
CYRELA HOLANDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.502	-	-	-	7	-	-	-
CYRELA IBERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	563	-	-	-	-	-	294	-
CYRELA IMOBILIARIA LTDA	234	-	-	-	888	-	-	-
CYRELA INDICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	143	-	-	-	0	-	-	-
CYRELA INVESTIMENTO E PARTICIPACOES LTDA	352	352	72	61	384	-	52	-
CYRELA JAPAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	343	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA MAC AMAZONAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S	81	-	1.846	7.967	-	-	-	-
CYRELA MAC EVEREST EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP	-	-	283	283	-	-	175	-
CYRELA MAC MONTEREY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S	847	-	-	-	831	-	-	-
CYRELA MAGIK CALIFORNIA EMPREEND IMOBILIARIOS SPE	105	3	6.162	-	15	-	-	-
CYRELA MAGIK MONACO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S	512	-	7.660	7.225	-	-	431	-
CYRELA MAGIK TECNISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	3	-	2.997	-	3	-	2.768	-
CYRELA MALASIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	11.907	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA MEDITERRANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS L	1.926	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA MEXICO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	520	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA MILAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	-	-	-	-	878	-	-	-
CYRELA MONZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	437	-	3.623	423	7	-	-	-
CYRELA NISS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	353	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA OCEANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	121	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA PALERMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIAR	-	-	1.807	-	-	-	-	-
CYRELA PARANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.076	405	5.228	-	-	-	0	-
CYRELA PARIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	770	-	-	-	80	-	21	-
CYRELA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO	-	-	-	-	-	6.162	-	-
CYRELA POMPEIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	2.665	2.665	-	-	-	-	-	-
CYRELA PORTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	102	-	78	-	-	-	-	-
CYRELA PORTO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LT	1.053	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA RJZ CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIAR	107.522	95.292	76.286	53.705	75	-	337	-
CYRELA RJZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	9.716	9.714	12.583	12.583	1.198	-	0	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas:								
CYRELA RORAIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	205	-	30	-	205	-	30	-
CYRELA SANSET DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS SPE L	-	-	5.771	2.480	1	-	60	-
CYRELA SINTRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	1.577	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA SOMERSET DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.958	66	16	-	-	-	-	-
CYRELA SUECIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	2.171	-	-	-	-	-	-	-
CYRELA TECNISA DE INVEST IMOB LTDA	-	-	6.921	9.230	190	-	3.564	-
CYRELA TECNISA KLABIN SEGALL EMPREEND IMOBILIARIO	-	-	2.202	-	-	-	2.604	-
CYRELA TENNESSEE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A	0	-	-	-	285	-	282	-
CYRELA WHITE RIVER DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SPE	833	-	8	-	-	-	-	-
CYTE MAGIK EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	562	-	-	-	1	-	-	-
CYTEC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	976	-	-	-	-	-	1	-
CZ6 EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA	1.345	1.294	1.612	-	0	-	-	-
DALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	-	-	516	-
EGITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	698	-	-	-	-	-	-	-
FERNAO DIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	1.026	-	-	-	-	-	-	-
FIFTY DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA	-	5.054	-	1.997	-	-	2	-
FOREST HILL DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	0	-	5.147	1.757	0	-	7.282	-
GALERIA BOULEVARD DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	-	-	64	-	-	-	64	-
GIASSOL - VILA MADALENA EMPREEND IMOBIL S/A	-	-	-	-	582	-	2	-
GLIESE INCORPORADORA LTDA	78	-	-	-	78	-	-	-
GLOBAL PARK RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	767	766	-	-	-	-	1	-
GOANIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	117	-	-	-	-	-	-	-
GOLDSZTEIN CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	-	-	-	-	-	-	594	-
GV 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	9.239	2.513	-	-	45	2.513	-	-
JARDIM AMERICA INCORPORADORA SPE LTDA	537	-	-	-	6	-	-	-
JARDIM CEDRO DO LIBANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO	-	-	185	53	-	-	-	-
KLABIN SEGALL CYRELA SPE LTDA	14	-	830	623	11	-	2.265	-
LC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	439	-	8.945	-	321	-	-	-
LIVING EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	22.584	20.504	30.727	120	10	-	18	13.207
LOMBOK INCORPORADORA LTDA	13	-	1.541	-	13	-	-	-
LONDRINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	52	-	60	-	-	-	60	-
LORENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	37	2.626	-	-	37	-	-	-
LUCIO BRAZIL REAL ESTATE S/A	1	-	-	-	9.112	16.169	-	8.224
MAC CONSTRUTORA LTDA	592	-	-	-	300	-	-	-
MAC CYRELA ITALIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	253	-	-	-	127	-	17	-
MAC CYRELA MAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	105	-	-	-	105	-	-	-
MAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	303	47	489	165	2.895	-	545	-
MAC ESPANHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	131	-	-	-	431	-	1	-
MAC INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA	79	-	-	-	3.351	11.368	1.739	5.203
MAC PORTUGAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	254	-	-	-	254	-	-	-
MAGNUM INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	1.533	1.533	1.930	-	1.073	-	1.930	-
MAIASTRA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	52	-	-	-	52	-	-	-
MARQUISE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	224	-	-	-	53	-	-	-
MERITO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	62	1.145	-	-	62	-	1	-
MESTRE ALVARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	151	-	-	-	75	-	250	-
MOINHO VELHO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	276	-	-	-	144	-	-	-
NILO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	576	-	-	-	-	-	-	-
NOVA VILA GUILHERME EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S	253	251	100	100	157	-	50	-
NP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	-	-	3.091	-
OAXACA INCORPORADORA LTDA	15	-	1.379	-	15	4.227	-	-
PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICI	-	-	-	-	-	-	566	-
PENICHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	-	1.965	2	-
PLANO & PLANO CONSTRUCOES E PARTICIPACOES LTDA	46	1.179	-	-	-	-	4	2.080
PLANO CEREJEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	108	-	-	-	-	-	-	-
PLANO SERINGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTD	412	-	-	-	-	-	-	-
PLARCON CYRELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT	647	1.488	-	-	323	-	-	-
PRACA OIAPOQUE EMPREEND IMOBIL SPE LTDA	1.953	-	-	-	-	-	-	-
PRATA BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	442	-	-	-	442	-	-	-
QUALITY MAC BELGICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS L	-	-	-	-	-	-	481	-
QUEIROZ GALVAO CYRELA OKLAHOMA EMPREEND IMOBIL SPE	119	-	-	-	73	-	-	-
QUEIROZ GALVAO MAC CYRELA VENEZA EMPREEND IMOBIL	1.363	-	-	-	954	-	-	-
RESIDENCIAL SAO CONRADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARI	-	-	-	-	663	-	-	-
RUA DO ORFANATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE L	1.076	-	-	-	-	-	-	-
RUMMAALA S/A	-	-	-	-	91	-	-	-
SALMIANA EMPREENDIMENTOS S/A	-	-	-	-	104	-	-	-
SAVONA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	327	-	-	-	184	-	-	-
SCP CLASSICGALLI	357	-	-	-	-	-	1.184	-
SELLER - CONSULTORIA IMOBILIARIA E REPRESENTACOES LT	166	-	146	-	-	-	4	-
SELLER CONSULTORIA IMOBILIARIA E REPRESENTACOES LT	-	145	-	146	-	-	32	-
SEVILHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	103	-	-	-	-	-	-	-
SK REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A	19.671	-	-	2.121	10.145	-	-	-
SURINAME EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	3.972	545	-	-	-	778	-	-
TAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO LTDA	2	-	573	573	-	-	-	-
TAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	500	-	844	344	166	-	13	-
TERESOPOLIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	53	402	-	-	-	-	-	-
TIBIRICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	417	331	-	-	209	-	-	-
TOPAZIO BRASIL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	901	-	-	-	901	-	-	-
TOULON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	2.229	5.591	-	-	-	-	-	-
UNIQUE DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	2	2	2.928	2.928	1	-	-	-
VEREDA PARAISO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	4.628	4.723	1	-	-	-
VIANA DO CASTELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	19.907	-	-	-	-	-
VILA MARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	90	-	-	-	165	-	5	-
VINHEDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	106	-	-	-	0	-	-	-
Outros	1.017	1.906	71	355	3.127	7.136	24.671	8.751
Sociedades controladas:	408.098	193.868	275.319	163.186	98.419	80.877	65.838	38.320
	487.025	234.138	303.429	168.297	312.783	275.617	139.397	81.004

(i) Contêm contratos que totalizam R\$29.271 com acionistas de controladas, corrigidos pelo INCC e com incidência de juros de 12% ao ano, a partir do segundo ano da contratação.

b) Operações

As operações mantidas com partes relacionadas são, principalmente, correspondentes aos serviços que envolvem a estratégia e a viabilidade do negócio, bem como a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros e de mão de obra especializada. Os valores e a forma de contratação dos referidos serviços correspondem às condições praticadas por Empresas que atuam no mercado imobiliário.

Os valores contratados de partes relacionadas podem ser assim apresentados:

	Consolidado			
	Custos		Despesas	
	2008	2007	2008	2007
Alagoas Assessoria e Consultoria S/C Ltda.	1	190	422	128
DAAT Engenheiros Associados S/C Ltda.	-	-	3	1.515
RJ Economistas Associados S/C Ltda.	-	-	2	1.433
Itaipava Empreitada de Labor Ltda	20.279	-	7.439	-
Caçapava Empreiteira de Labor S/C Ltda	43.971	38.510	726	1.177
	<u>64.251</u>	<u>38.700</u>	<u>8.592</u>	<u>4.253</u>

c) Acordo operacional

Em 11 de abril de 2007 foi celebrado com a Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participação ("CCP"), um acordo operacional que tem por objeto estabelecer as condições para a prestação de serviços (i) financeiros, incluindo tesouraria, cobrança, contas a receber, contas a pagar, planejamento e controle; (ii) de recursos humanos; (iii) de tecnologia da informação; (iv) de atendimento a clientes; e (v) de marketing.

Nos termos do acordo operacional, pela prestação dos serviços, a CCP deverá pagar mensalmente à Companhia o valor de R\$30, corrigido anualmente pelo IGP-M. O acordo operacional terá vigência inicial de 24 meses, podendo ser prorrogado por qualquer das partes mediante aditamento escrito, desde que celebrado até 30 dias do término do prazo de vigência do mesmo, e estabelece que a Companhia tenha exclusividade na prestação dos serviços contratados.

Além disto, o acordo operacional estabelece regras de não competitividade mútua pelo prazo de cinco anos, que impedem a CCP de atuar no desenvolvimento de empreendimentos residenciais e a Companhia de atuar no desenvolvimento de empreendimentos comerciais e industriais. Ambas as partes não poderão concorrer entre si, isoladamente ou em conjunto com outras empresas do setor imobiliário, ou por meio de qualquer aliança estratégica ou outra forma de associação direta ou indireta com empresas do setor imobiliário ou parceiros de negócios ou quaisquer terceiros, estando impedidas de celebrar qualquer acordo ou contrato que possa ser interpretado como sendo idêntico ou semelhante ao acordo operacional, e de assumir, direta ou indiretamente, qualquer atividade que possa ser interpretada como concorrente com as atividades uma da outra.

As partes também concordaram em não praticar qualquer ato que possa ser interpretado como concorrência desleal, conforme estabelecido pelo artigo 195 da Lei nº 9.279/96, que regula os direitos e obrigações relativos à propriedade industrial.

O acordo operacional prevê, ainda, que os imóveis comerciais que foram transferidos à CCP em decorrência da cisão parcial da Companhia, e que haviam sido onerados pela Companhia, serão substituídos pela Companhia durante o prazo de duração do instrumento, prazo em que a Companhia providenciará a averbação destes imóveis em seu nome.

Havendo violação das cláusulas de competitividade e/ou confidencialidade, a parte infratora pagará à outra parte, multa diária de 2% do valor do pagamento feito pela Companhia nos termos do acordo nos últimos 12 meses, contados a partir da data em que se verificar a ocorrência, corrigido pelo IGP-M.

O presente acordo poderá ser rescindido sem qualquer responsabilidade para qualquer uma das partes, a qualquer tempo:

- (i) Por consentimento mútuo, por escrito, entra as partes com aviso prévio de 30 dias;
- (ii) Se qualquer uma das partes for declarada insolvente ou falida, sofre intervenção, ou requerer composição com os credores;
- (iii) No caso de ocorrência de força maior ou caso fortuito que impossibilitem a continuidade dos serviços da Companhia para a CCP.

d) Remuneração de administradores

A remuneração global dos administradores da Companhia, para o ano de 2008, foi fixada em R\$6.000, conforme Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de 29 de abril de 2008.

15. Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Os saldos existentes com as Empresas estão relacionados aos seguintes empreendimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Consórcios de empreendimentos				
ACERVO	(32)	-	(36)	-
ATMOSFERA - RJ	-	-	2.550	-
BOTAFOGO LONG STAY	(6.176)	-	(8.306)	(3.032)
BOTAFOGO SPAZIO	-	-	(1.007)	(673)
CAESAR BUSINESS BOTAFOGO	(1.513)	(1.493)	127	112
CAMBUI PRIVILEGE - DALIA	310	-	529	-
CHATEAU DE TOCQUEVILLE	1.462	1.542	1.205	683
CHATEAU DU PARC	(643)	(605)	92	(87)
DAKOTA	-	-	(1.686)	-
FLORES DO CAMPO	69	25	242	139
HABITAT CAMBUI - DALIA	(242)	(84)	(1.956)	(1.944)
HIPICA HOUSE	(1.344)	-	(958)	-
IBIS E MERCURE - ABC	-	-	(1.957)	-
IBIS MERCURY - DECORACAO	-	-	2	-

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Consórcios de empreendimentos				
IPIRANGA PREMIUM	(1.671)	(1.255)	83	102
LAGOA PRIVILEGE	1.996	2.617	(5.879)	(4.161)
LE PARC RESIDENCIAL RESORT	(5)	-	-	-
LES JARDINS I	(62)	-	(84)	-
LONG STAY WORLD CLASS	-	-	364	-
MANDARIM - RJ	-	-	1.784	-
MELIA CAMPINAS EXECUTIVE FLAT	1.299	-	1.442	-
PERDIZES PRIVILEGE	(53)	(833)	942	(161)
PERDIZES PROJECT	-	974	(2.156)	(445)
PIAZZA DELLO SPORT	-	-	(5.878)	(5.840)
PLACE DE LA CONCORDE	(645)	(400)	(1.699)	(1.139)
PLACE MAGNOLIA	(193)	(195)	(952)	-
PLACE VENDOME	-	(1.114)	(271)	(1.215)
PORTALE DELLA MOOCA	-	-	264	-
ROSSI/DALIA/CAMPINAS	-	-	1.106	1.106
VEREDA PARAISO	(4)	-	(3.496)	-
Consórcios de empreendimentos	(7.447)	(821)	(25.589)	(16.555)
Demais empreendimentos				
A RESERVA	(35)	(35)	(349)	(349)
ABC PLAZA SHOPPING	-	-	128	-
ALAMEDA MORUMBI	-	(117)	-	-
ALLORI VILA ROMANA	-	-	(262)	-
APICE	-	-	(281)	-
BARRA PRIME OFFICE	-	-	(366)	-
BARRETO LEME - DALIA	-	-	(94)	-
BERRINI - CAB - CORPORATIVO - LAJES	-	-	(612)	-
BERRINI CAB - RESIDENCIAL	-	-	832	-
CENNARIO	-	-	621	-
CENTRAL PARK MOOCA	-	(553)	2.084	1.958
CENTRAL PARK PRIME	-	(341)	-	-
CHACARA DOS PASSAROS	15.312	2.990	4.415	3.150
CHAPEUZINHO VERMELHO	611	-	611	-
CHATEAU DE BEL CASTEL	-	-	(1.182)	-
CHATEAU DE BLOIS	-	-	(1.037)	-
CIRAGAN	(30)	-	(30)	-
CIRCULAR DO BOSQUE	1.010	1.010	1.010	-
CONCEPT OFFICE	-	-	(46)	-
CONDOMÍNIO RESERVA CASA GRANDE - ED.JEQUI'	-	-	692	-
CONTEMPORANEO	-	-	-	(1.961)
CONTEMPORANEO - RAFAEL DE BARROS	-	-	(355)	-
CONTEMPORANEO CAMPO BELO	-	-	555	-
CONTEMPORANEO MOEMA - ARAGUARI	-	-	(772)	-
COOPERSUCAR	-	-	(678)	-
CORPORATE PARK	(138)	-	1.688	-
DOMINIO MARAJOARA	-	(1.033)	-	-
ESSENCIA ALPHAVILLE	-	-	(69)	-
FARIA LIMA FINANCIAL CENTER	352	-	(391)	-
FARIA LIMA SQUARE	3.650	3.321	6.640	6.305
FREE WAY	-	-	1.436	-
HELVETIA	-	-	(248)	-
HEMISPHERE	-	-	168	-
HIPICA BOULEVARD	-	-	(1.174)	(803)
HOME STAY PAULISTANO	4	-	(883)	-
HORIZONTES CIDADE UNIVERSITARIA	-	(726)	-	-
HUMANARI	-	3.890	-	3.890
INTERNATIONAL TRADE CENTER	231	-	(87)	-

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
JARDIM DO PARQUE	4	-	(348)	-
JARDIM GUEDALA	-	-	75	-
JK FINANCIAL CENTER	(757)	-	(757)	-
L DOLCE VITA ACLIMACAO	100	-	100	-
L ESPACE - SAMPAIO FERRAZ	-	-	(221)	-
LA DOLCE VITA	480	-	480	-
LAURIANO FERNANDES	(494)	-	(244)	-
LAZULI	-	-	(240)	-
LE BEAU CHAMP	-	-	(233)	-
LONG CHAMPS	-	-	484	-
LONG STAY BELA CINTRA QUALITY SUITE	-	-	7.170	-
LOTEAMENTO FAZENDA PETRONILHA	-	-	(469)	-
LOTEAMENTO SANTA HELENA	-	-	(1.933)	-
MAGNA VITA	-	-	3.890	-
MAISON D' HIGIENOPOLIS	-	-	81	-
MAXIMUM DOUBLE SUITES	-	-	(1.125)	-
NORTE VILLAGE - 45% BRSCAN / 55% PA	(1.010)	-	5.019	-
NOVA SAO PAULO	2.044	-	2.044	-
ON THE PARK	-	-	(3.010)	(2.620)
ORNATO MOEMA	-	-	728	-
PANAMBY LOTE 7 A (RESIDENCIAL)	(32)	-	727	-
PARQUE ALFREDO VOLPI	(1.010)	-	7.967	(1.101)
PAULISTANIA BOSQUE RESIDENCIAL	(93)	(838)	5	-
PODIUM VILA LEOPOLDINA	-	-	793	-
PORTO ROTONDO	-	-	(31)	-
PROVENCE HORTO	-	-	(361)	-
QUARTIER D OR	-	-	80	-
QUARTIER KLABIN	-	-	25	-
RESERVA CASA GRANDE (MANACA)	-	-	(580)	-
RESIDENCIAL DI MARANELLO	(8)	-	(723)	-
SP BUSINESS CENTER	-	-	(1.376)	-
THE CITY	4.256	4.398	4.256	4.298
TORRES DO TABOAO	-	-	(78)	-
VARANDA POMPEIA	-	(832)	-	-
VENTANA	-	(122)	(251)	-
VERO - GUARULHOS 1	-	-	672	-
VILA LOBOS OFFICE PARK	-	(788)	-	-
VILLA SANTA BARBARA	-	-	(85)	-
VILLAGE BROOKLIN TOWNHOUSE	742	74	(2.039)	-
VILLAGE BROOKLIN TOWNHOUSE - WEST	(1.005)	-	-	-
VILLAGGIO DELLA HIPICA	-	-	(158)	-
VISCONDE DE ALBUQUERQUE (RJ)	-	-	82	-
VIVA	-	(411)	-	-
WALK VILA NOVA	-	-	(1.446)	2.058
WIDE GARDEN	-	-	435	-
WIDE VIEW	-	-	586	-
Outros	590	4.805	639	5.563
Demais empreendimentos	24.774	14.692	32.594	20.388
Obrigações com parceiros				
Cyrela VOLPAGO	-	-	150.000	-
	-	-	150.000	-
	17.327	13.871	157.005	3.833
Saldo apresentado no ativo	(217)	(13.034)	(98.161)	(25.531)
Saldo apresentado no passivo	17.544	26.905	255.166	29.364
	17.327	13.871	157.005	3.833

Obrigações com parceiros

Em outubro de 2008, uma das controladas da Companhia emitiu ações preferenciais resgatáveis. Os recursos aportados por estes acionistas foram utilizados para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

A Companhia, por meio desta controlada, firmou com seus acionistas preferenciais um compromisso de resgate das referidas ações, estipulados para ocorrer entre outubro de 2011 a setembro de 2014. Os resgates serão efetuados com os resultados auferidos pelos empreendimentos desenvolvidos por meio desta controlada.

16. Operações de vendas de imóveis a incorrer

Em decorrência do procedimento aplicado pela Resolução CFC nº 963, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações contábeis da Companhia e de suas controladas. Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados da seguinte forma:

(a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Valores não refletidos nas demonstrações contábeis				
Receita de vendas a apropriar	-	1.306	5.124.185	4.081.676
Custos das unidades vendidas a apropriar	-	(910)	(3.217.263)	(2.604.758)
Despesas comerciais a apropriar	-	-	(37.604)	(26.380)
	-	396	1.869.318	1.450.538

(b) Compromissos com custos orçados a incorrer

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Valores não refletidos nas demonstrações contábeis				
Circulante	-	910	1.525.490	1.117.632
Longo prazo	-	-	1.691.773	1.487.126
	-	910	3.217.263	2.604.758

17. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Por recebimento da venda de Imóveis				
Valores recebidos por venda de empreendimentos:				
. cuja incorporação ainda não foi efetivada	-	859	15.612	10.588
. demais antecipações	4	-	23.700	23.955
	<u>4</u>	<u>859</u>	<u>39.312</u>	<u>34.543</u>
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados:				
Receitas apropriadas	(16.979)	(8.957)	(5.784.659)	(3.852.245)
Receitas recebidas	16.979	8.957	5.885.228	3.905.581
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100.569</u>	<u>53.336</u>
	<u>4</u>	<u>859</u>	<u>139.881</u>	<u>87.879</u>
Por permuta física na compra de terrenos				
Valores por permuta com terrenos	81.595	45.624	1.546.033	723.120
	<u>81.599</u>	<u>46.483</u>	<u>1.685.914</u>	<u>810.999</u>

O adiantamento de clientes, originado pela permuta física na compra de terrenos (Nota Explicativa 2), será amortizado ao resultado mediante o mesmo procedimento de reconhecimento das receitas de vendas.

18. Provisão para garantia

A Companhia oferece garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Estas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por períodos que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços. Os montantes registrados pela Companhia estão na rubrica "Fornecedores".

19. Adiantamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis

a) Adiantamentos por aquisição de imóveis - realizável a longo prazo

O saldo de R\$40.000 corresponde a adiantamentos concedidos à Empresa da qual foi adquirido terreno, para que sejam executadas determinadas benfeitorias no mesmo, como estabelecidas contratualmente. Os adiantamentos estão sujeitos à atualização com base na variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC), acrescido de juros de 12% ao ano. Os juros são vencíveis mensalmente e o principal será recebido por ocasião da liquidação da compra do terreno, que ocorrerá por meio de participação nas vendas do empreendimento a ser implementado.

b) Contas a pagar por aquisição de imóveis - passivo circulante e exigível a longo prazo

Investimentos foram efetuados na aquisição de novos terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos pelas sociedades, de forma isolada ou com a participação de terceiros, gerando compromissos, representados por créditos que possuía o seguinte cronograma de vencimentos, o qual pode ser assim demonstrado:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
2009	-	-	-	78.238
2010	-	-	72.902	13.186
2011	-	-	33.550	9.056
2012	-	-	12.706	1.139
2013	-	-	6.922	2.079
2014	-	-	166	-
2015	-	-	146	-
2016	-	-	124	-
2017	-	-	74	-
2018	-	-	32	-
2019	-	-	29	-
2020	-	-	12	-
Parcela a longo prazo	-	-	126.663	103.698
Parcela a curto prazo	7.838	34.076	296.220	316.259
Total	7.838	34.076	422.883	419.957

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).

20. Tributos a pagar e processos trabalhistas

Estão representados, substancialmente, por tributos, cuja exigibilidade está sendo questionada em juízo, conforme apresentamos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Expansão de base de cálculo do PIS - Programa de Integração Social e da COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	795	3.519	3.252	6.250
Incidência da COFINS e da CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido em empresas sem funcionários	-	-	10.494	9.669
Tributação, pelo imposto de renda e pela contribuição social, sobre rendimentos disponibilizados no exterior	-	-	9.309	8.935
	<u>795</u>	<u>3.519</u>	<u>23.055</u>	<u>24.854</u>
Processos Trabalhistas	6	109	5.973	1.404
	<u>801</u>	<u>3.628</u>	<u>29.028</u>	<u>26.258</u>

No 1º semestre de 2008 a Companhia reverteu o montante de R\$2.755 (controladora) e R\$312 (consolidado) referente à decisão favorável obtida sobre a expansão da base de cálculo do PIS e da contribuição social instituída pela Lei nº 9.718/98.

21. Operações tributárias - imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota nº 2g, em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

O recolhimento efetivo destes tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas, cujo prazo máximo atinge até 2027 (vide Nota 6).

a) Imposto de renda e contribuição social diferidos

A Companhia e as 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 pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
(i) Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros - IRPJ	449.712	179.805	498.511	183.875
Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros - CSLL	452.973	183.482	454.487	185.478
Despesas não dedutíveis temporariamente - IRPJ	25.476	25.476	37.381	31.041
Despesas não dedutíveis temporariamente - CSLL	18.669	18.669	17.184	18.669
(ii) Obrigações a tributar - lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	(15.203)	(16.098)	(84.508)	(49.638)
Receitas não tributáveis temporariamente - IRPJ e CSLL	-	-	-	-
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(71.689)	(71.689)	(71.689)	(71.689)
Resultado de desapropriação de imóvel	-	-	(30.693)	(28.861)
(iii) Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	-	-
Base de cálculo do imposto de renda	-	-	(186.404)	(98.006)
Base de cálculo da contribuição social	-	-	(281.145)	(144.933)

Em decorrência dos créditos e obrigações tributárias antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), conforme indicamos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
No ativo realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	12.481	12.786	31.055	16.063
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	3.665	1.517
	12.481	12.786	34.720	17.580
No exigível a longo prazo e passivo circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(5.169)	(5.586)	(28.634)	(16.875)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(76.237)	(61.565)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(24.374)	(24.404)	(24.374)	(24.374)
Resultado de desapropriação de imóvel	-	-	(10.436)	(9.813)
	(29.543)	(29.990)	(139.681)	(112.627)
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social	(17.062)	(17.204)	(104.961)	(95.047)
Parcela absorvida através de sociedades incorporadoras e alterações nas participações societárias	-	-	(26.333)	1.574
Débito (crédito) no resultado de imposto de renda e da contribuição social	-	-	(36.247)	(20.538)

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, as quais estão representadas, substancialmente, por tributos, cuja exigibilidade está sendo questionada em juízo, cuja dedutibilidade está condicionada ao trânsito em julgado dos processos judiciais em andamento, em prazo não previsível. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, cuja realização ou recuperação é dependente de eventos futuros, não sendo, por consequência, registrado o correspondente crédito tributário.

Os prejuízos fiscais e as 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.

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.

O imposto de renda e a contribuição social incidentes sobre os lucros não realizados, provenientes da amortização de deságio líquido apurado por sociedade controlada, serão realizados por ocasião da alienação ou extinção das correspondentes sociedades investidas, não havendo previsão de quando e se a mesma virá a ocorrer.

b) Saldo de PIS e COFINS

O PIS e a COFINS diferidos no consolidado, no montante de R\$92.792 em dezembro de 2008 e R\$48.522 em dezembro de 2007, calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, estão registrados na rubrica "Impostos e contribuições a recolher", no passivo circulante.

c) Imposto de renda e contribuição social do exercício

As Sociedades adotam como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo este regime, utilizado na determinação do lucro tributável.

O encargo de imposto de renda e contribuição social pode ser assim resumido:

	Consolidado	
	2008	2007
Regime de apuração		
Lucro Real		
Imposto de renda	3.208	4.644
Contribuição Social	1.190	1.707
	<u>4.398</u>	<u>6.351</u>
RET		
Imposto de renda	4.325	1.297
Contribuição Social	2.261	678
	<u>6.587</u>	<u>1.975</u>
Lucro Presumido		
Imposto de renda	43.531	24.430
Contribuição Social	21.637	12.233
	<u>65.168</u>	<u>36.663</u>
Total do encargo de imposto de renda e contribuição social	<u>76.152</u>	<u>44.989</u>

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis, assim como o PIS e a COFINS, da controladora e suas controladas, foram apurados de acordo com os critérios mencionados na Nota 3 (c).

d) PIS e COFINS do exercício

Os valores de PIS e COFINS, registrados no resultado consolidado da Companhia, totalizaram R\$73.196 em dezembro de 2008 e R\$20.834 em dezembro de 2007.

22. Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2008, sua movimentação e a correspondente quantidade de ações ordinárias, podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de Ações	Capital
Em 31 de dezembro de 2006	354.464.878	1.581.528
Aumento por subscrição (i)	1.182.509	2.851
Cisão parcial	-	(228.223)
Em 31 de dezembro de 2007	<u>355.647.387</u>	<u>1.356.156</u>
Aumento por subscrição (i)	83.051	1.199
Em 31 de Dezembro de 2008	<u>355.730.438</u>	<u>1.357.355</u>

(i) Foi deliberado pelo Conselho de Administração da Companhia para atender ao disposto no "Plano de outorga de opção de compra de ações da companhia", a emissão de 83.051 ações, conforme demonstrado na Nota Explicativa 23 (c).

<u>Data da Reunião do Conselho de Administração</u>	<u>Data da AGO que aprovou o plano de outorga</u>	<u>Valor da emissão Número de Ações</u>	<u>Preço de Emissão das Ações</u>	<u>Valor de Emissão das Ações - R\$ Mil</u>
01/06/2007	28/04/2006	23.971	15,20	364
29/06/2007	28/04/2006	1.153.757	2,09	2.415
30/07/2007	28/04/2006	4.781	15,16	72
sub. total		<u>1.182.509</u>		<u>2.851</u>
12/06/2008	29/04/2008	52.691	14,49	764
30/06/2008	29/04/2008	7.724	14,69	114
08/10/2008	29/04/2008	22.636	14,17	321
sub. total		<u>83.051</u>		<u>1.199</u>
Acumulado		<u>1.265.560</u>		<u>4.050</u>

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independente de assembleia geral ou reforma estatutária, até o limite de 500.000.000 ações ordinárias, para distribuição no país e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

Em caso de aumento de capital por subscrição de novas ações, os acionistas terão direito à preferência para subscrição na forma da Lei nº 6.404/76.

(b) Ações em tesouraria

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posteriormente cancelamento ou alienação.

Como autorizado em reunião do Conselho de Administração realizada em 13 de maio de 2003, foram adquiridas 3.000 ações preferenciais (total após o desdobro: 6.000), não havendo autorização ou previsão para novas aquisições. A cotação das referidas ações em 31 de dezembro de 2008 era de R\$9,20 (R\$24,20 em 31 de dezembro de 2007) por ação.

(c) Reserva de lucro (expansão e lucros a realizar)

(i) Expansão

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

(ii) Lucros a realizar

Refere-se a lucros a realizar decorrente de ganho de variação patrimonial não realizado financeiramente, decorrente da coligada Agra, líquido dos ajustes de mudança de prática contábil.

(d) Apropriações do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá as seguintes destinações:

- * 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado;
- ** 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Lucro líquido do exercício (em 2007 antes da Lei nº 11.638)	277.708	422.149
Constituição da reserva legal - %	<u>5%</u>	<u>5%</u>
Reserva Legal	13.885	21.107
Base de cálculo	263.822	401.042
Ganho s/ diluição de capital referente IPO Agra Empreendimentos (Nota 2(h))	-	(102.746)
Base de cálculo ajustada	263.822	298.296
Dividendo mínimo estatutário - %	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Dividendo mínimo obrigatório	65.956	74.574
Dividendo pago antecipadamente (R\$ 0,16871 por ação)	<u>-</u>	<u>(60.000)</u>
Dividendos a pagar	<u>65.956</u>	<u>14.574</u>

23. Contingências

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros andamentos, e estão discutindo estas questões, tanto na esfera administrativa, como na judicial.

As previsões para as eventuais perdas consideradas prováveis decorrentes destes processos são estimadas e atualizadas pela Administração, amparadas na opinião de seus consultores legais. Em 31 de dezembro de 2008 as provisões para contingências estão classificadas na rubrica "Tributos a pagar e processos trabalhistas".

Perdas possíveis

A Companhia possui ações de natureza tributária, cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela Administração como possíveis, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, para as quais não há provisão constituída, conforme composição a seguir:

	Consolidado	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Cíveis	6.631	4.111
Tributárias	36.911	53.632
Trabalhistas	2.872	2.750
Total	<u>46.414</u>	<u>60.493</u>

24. Benefícios a diretores e empregados

(a) Benefícios pós aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém, efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

(b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia e demais empresas do Grupo, possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2008 a Companhia acumula provisão, no consolidado de R\$4.055, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

(c) Programa de opção de compra de ações - Stock options

A Companhia mantém planos de opções para compra de ações ("stock options"). Serão elegíveis a esta modalidade todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a CIA.

O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido; período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas. Na data-base das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções, cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições contratuais. Esta reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido, prospectivamente.

Para participar do programa o administrador ou colaborador deverá adquirir ações da Cyrela a preço de mercado e em prazos pré-definidos, mediante a utilização de recursos oriundos exclusivamente do recebimento dos bônus anuais concedidos conforme política de remuneração vigente.

Em contrapartida à aquisição das ações, a CIA celebrará com cada beneficiário um Instrumento de Outorga de Opção de Compra de Ações, por meio do qual a Cyrela outorgará, para cada ação adquirida, opções de compra de ações dentro de limites e condições previamente já definidos.

Os planos oferecidos pela Companhia estão descritos a seguir:

Plano de outorga 2008

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 29 de abril de 2008, foi aprovado o “Plano de Opção de Compra de Ações” para administradores e empregados.

Foi deliberado pelo conselho de Administração da Companhia para atender o disposto no “Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia”, a emissão de 83.051 ações, conforme Nota Explicativa nº 19 (a).

Plano de outorga 2007

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2007 e em 08 de outubro de 2007, foi aprovado o “Plano de Opção de Compra de Ações” de 2007, para administradores e empregados.

Plano de outorga 2006

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 04 de maio de 2006, foi aprovado o “Plano de Opção de Compra de Ações” para administradores e empregados.

A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações (“Stock Options”), está de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 562 de 16 de dezembro de 2008 “Pagamento baseado em ações.

25. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas sociedades controladas participam 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 destes riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. Não são realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de moeda

Em 31 de dezembro de 2008 a Companhia apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira no total de US\$20.000, as aplicações financeiras totalizam o equivalente a US\$14.221 mil (US\$3.794 mil em 2007) e os investimentos em empresas no exterior totalizam o equivalente a US\$2.894 mil em 2008 e US\$3.972 mil em 2007, além de Pesos Argentinos totalizando \$27.303 em 2008 e \$37.280 em 2007, não existindo nenhum instrumento para proteger esta exposição nesta data.

(ii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 6, incidem juros de 12% ao ano, apropriado "pro rata temporis". Adicionalmente, como mencionado na Nota 14, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

Em 31 de dezembro de 2008 não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e "hedge" na Companhia. A controlada Goldshtein contratou operações nesta categoria, conforme mencionado na Nota 25 (c).

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 destes ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis (Nota 4). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Títulos e valores mobiliários

O valor de mercado destes ativos não difere significativamente dos valores de mercado.

(iii) Contas a receber

Os valores de conta a receber apresentados a valor contábil têm valor de mercado similar.

(iv) Investimentos em controladas

Os investimentos em sociedades controladas não possuem cotação em Bolsa de Valores e, desta forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado.

(v) Investimentos com cotação em bolsa

Os investimentos em sociedades coligadas possuem cotação em Bolsa de Valores e, desta forma, apresentamos a posição de custo e valor de mercado para estes investimentos:

	Reais mil		
	Valor mercado	Valor contábil	Varição
Coligadas	106.387	210.692	(104.305)
Avaliadas a custo	12.078	12.078	-
	<u>118.465</u>	<u>222.770</u>	<u>(104.305)</u>

(vi) Empréstimos, financiamentos e debêntures

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 12. O valor de liquidação destes passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis.

c) Operações com instrumentos derivativos

A sociedade Goldsztein ("Controlada") possui uma operação de empréstimo em moeda estrangeira referente a repasse de Resolução nº 2770 do BACEN, denominado em JPY (lene), contratado junto ao Banco Real S.A., no valor de R\$41.803. A liberação ocorreu em 26 de outubro de 2007, no montante total equivalente a JPY\$1.594.387, e está sujeita à variação cambial, baseado no lene, acrescido de juros de 1,4353% ao ano.

Assim, com o objetivo de proteger seu fluxo de caixa da variação do Real em relação ao lene e adequar à trajetória de amortização da dívida ao recebível na mesma moeda, a Controlada contratou operação de derivativo, envolvendo "swap" e "venda futura de lene" em montante condizente com o fluxo de caixa futuro estimado, eliminando a variação de moeda estrangeira e convertendo a totalidade da operação a um percentual do Certificado dos Depósitos Interbancários (CDI), obedecendo aos critérios conservadores de gestão de riscos.

c.1. Gerenciamento de riscos e instrumentos financeiros

A contratação de instrumentos financeiros derivativos se aplica nas seguintes situações:

i) Políticas de utilização

A política de derivativos da controlada busca proteger suas operações financeiras para que o resultado final destas operações seja em índices semelhantes a sua atividade operacional (como por exemplo, CDI, inflação etc.), evitando assim qualquer resultado que não se alinhe com seu negócio, inclusive, em relação às datas de vencimento destas operações. A diretoria financeira da controlada é responsável pela gestão e controle de derivativos, por meio da identificação das exposições e correlações entre os diferentes fatores de risco que envolvam o negócio da controlada.

Esta política visa unicamente gerenciar os riscos e reduzir a volatilidade do fluxo de caixa e, portanto, proíbe a realização de operações especulativas. Para obter efetividade nas suas operações, a Controlada opta pela diversificação do produto e de contrapartes de acordo com o risco da operação a ser protegido.

ii) Valor justo de mercado

O método de apuração do valor justo utilizado pela Controlada para a operação de "swap" consistiu em apurar o valor futuro com base nas condições contratadas e determinar o valor presente com base em curvas de mercado, extraídas da base de dados da Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - BM&FBOVESPA.

iii) Operações contratadas

Os instrumentos financeiros derivativos mantidos pela controlada em 31 de dezembro de 2008 e 2007 consistiam de troca de indexador de parte da dívida por meio de "swap" (de lene para CDI). Em nenhum momento foram efetuados pela controlada, contratos com chamadas de margem nestas datas.

c.2. Swap de taxas e moedas

Operação de "troca" de taxas, levadas a determinado período futuro, sem desembolso inicial. O swap pode ser efetuado entre índices, taxas e moedas e tem como finalidade alterar a exposição de determinados passivos suscetíveis a oscilações. O valor do ajuste será o resultado da variação da ponta ativa da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nacional), menos o resultado da variação da ponta passiva, da data de início até a data de vencimento, multiplicado pelo valor base (nacional). Caso o valor seja positivo, a controlada receberá o montante, caso seja negativo, a controlada efetuará o pagamento do montante.

A Companhia possui participação na controlada em 50% e, os ajustes apresentados a seguir, representam integralmente os registros na controlada. Os ajustes ao valor justo em 31 de dezembro de 2008 e 2007 foram de R\$3.690 (perda) e R\$278 (ganho), respectivamente. Os ajustes foram registrados diretamente na rubrica "Ajuste de avaliação patrimonial" da controlada. O resultado final desta operação na visão caixa é somente o montante acrescido da variação do CDI, conforme acima, eliminando-se a exposição cambial.

As informações dos instrumentos financeiros derivativos da controlada são resumidas a seguir:

Descrição	Data de Início	Vencimento	Valor de Referência Nocial (JPY\$)		Valor Base R\$	
			2008	2007	2008	2007
Contratos de "swaps"						
Posição ativa moeda						
Varição lene	26/10/2007	15/10/2009	1.594.387	1.594.387	25.000	25.000
Contratos de "swaps"						
Posição passiva moeda						
CDI + 7%	26/10/2007	15/10/2009	1.594.387	1.594.387	25.000	25.000

A contraparte nas operações listadas acima é o Banco Real S/A.
Os valores dos instrumentos financeiros derivativos da controlada são resumidos a seguir:

Descrição	Valor Accrual Ganho (Perda)		Valor Justo (MTM) Ganho (Perda)		Efeito Acumulado 2008 Ganho (Perda) (MTM)		Efeito Acumulado 2007 Ganho (Perda) (MTM)	
	2008	2007	2008	2007	Resultado	P.L.	Resultado	P.L.
Contratos de "swaps"								
Posição ativa moeda								
Varição lene	43.113	24.740	39.883	25.403	18.373	(3.230)	(260)	663
Contratos de "swaps"								
Posição passiva moeda								
CDI + 7%	(28.873)	(25.485)	(29.056)	(25.870)	(3.388)	(183)	(485)	(385)
Total	14.240	(745)	10.827	(467)	14.985	(3.413)	(745)	278

Demonstrativo da análise de sensibilidade:

Operação	Risco	Cenário		
		Provável - MTM	Possível - stress 25%	Remoto - stress 50%
Dívida em lene	Varição do lene	(14.883)	(23.480)	(31.725)
Swap (ponta ativa em lene)	Varição do lene	14.883	23.480	31.725
Swap (ponta passiva em CDI)	Alta do CDI	(4.056)	(10.424)	(16.448)
Total		(4.056)	(10.424)	(16.448)

Os resultados demonstrados nos cenários possível (stress de 25%) e remoto (stress de 50%), foram apurados com base no valor justo em 31 de dezembro de 2008, aplicando o stress sobre a variação do câmbio (dívida e ponta ativa do Swap) e no CDI (ponta passiva do Swap).

As informações do CDI foram obtidas do site da BM&FBOVESPA em 31 de dezembro de 2008 com referência aos vencimentos solicitados.

Previsão para vencimento em 15 de outubro de 2009:

<i>Cenário</i>	<i>R\$ x Iene</i>	<i>CDI x Pré</i>
<i>Provável (esperado)</i>	<i>0,0276283</i>	<i>12,30%</i>
<i>Possível stress 25%</i>	<i>0,0345354</i>	<i>15,38%</i>
<i>Remoto stress 50%</i>	<i>0,0414425</i>	<i>18,45%</i>

iv) Considerações gerais

A controlada não está obrigada a desembolsar os valores justos neste momento, sendo que o efeito na posição de caixa somente ocorrerá nas datas de vencimento, quando as operações geram desembolso ou recebimento de caixa, conforme o caso. Entretanto, o resultado final será atrelado à variação do CDI, conforme nota acima.

26. Memorando de entendimento para incorporação da Agra pela Cyrela

No dia 22 de junho de 2008, a Agra e a Companhia celebraram um memorando de entendimentos ("Memorando"), que regulava os principais termos negociais para a integração das atividades desenvolvidas pela Companhia e pela Agra, por meio da incorporação da Agra pela Companhia, a qual estava sujeita à aprovação pela Assembleia Geral Extraordinária dos acionistas de ambas Sociedades.

Termo de rescisão do Memorando

Em 05 de outubro de 2008, exclusivamente, devido à impossibilidade de compatibilização dos compromissos assumidos pelas sociedades Agra e a Companhia perante seus respectivos parceiros, no que tange à exclusividade de atuação conjunta com estes parceiros em certas regiões do país, as Sociedades houveram por bem celebrar "Termo de Rescisão do Memorando", referente ao Memorando divulgado em 22 de junho de 2008.

Venda de participações societárias

Em 05 de outubro de 2008, a Companhia e a Agra celebraram "Instrumento Particular de Compra e Venda de Participações Societárias" por meio do qual a Companhia se obrigou a adquirir, pelo montante global de R\$120 milhões (incluindo a assunção de dívidas das respectivas sociedades de propósito específico ("SPEs")), e observados os termos e condições previstos no referido Instrumento, certas participações societárias de titularidade da Agra em sociedades de propósito específico ("SPEs"), que têm por objetivo desenvolver empreendimentos imobiliários.

Foram concretizadas até a presente data as seguintes operações:

1) Aquisição de sociedades ocorridas em 20 de outubro de 2008; a condição de pagamento foi equivalente a 16,67% a vista e o saldo dividido em 10 parcelas mensais a partir de 20 de novembro de 2008:

- a) Lombok Incorporadora Ltda. - valor da aquisição R\$13.656;
- b) Oaxaca Incorporadora Ltda. - valor da aquisição R\$16.184;
- c) Maiastra 1 e 2 Incorporadora Ltda. - valor da aquisição R\$22.642.

A Bueno Netto exerceu seu direito de preferência no empreendimento Berrini Cab (Arraial e Roraima), abatendo R\$39.099 dos R\$120.000.

O saldo remanescente em 31 de dezembro de 2008 corrigido pelo CDI, líquido de acordo para ajuste do montante global estipulado, é de aproximadamente R\$30.000.

Subscrição de capital

A Companhia integralizou capital na Agra por meio da aquisição de ações, ocorrida em 22 de dezembro de 2008; o montante integralizado correspondeu a R\$27.075.

27. Seguros

A Companhia e suas sociedades controladas mantêm seguros, sendo a cobertura contratada, conforme indicada a seguir, considerada suficiente pela Administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

(a) Risco de engenharia: (i) básica - R\$2.977.455, (ii) projetos - R\$2.977.455 e (iii) outras - R\$429.971:

- (i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra, como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes à construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas;
- (ii) Projetos - cobrem danos indiretos causados por possíveis erros de projeto;
- (iii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.

(b) Estandes de vendas: incêndio - R\$855, roubo - R\$310 e outros riscos - R\$615;

(c) Riscos diversos: incêndio - R\$4.540, roubo - R\$456 e outros riscos - R\$2.070;

(d) Fidelidade: cobertura de perdas financeiras causadas por ações pessoais de empregados - R\$1.000;

- (e) Garantias contratuais: R\$76.736;
- (f) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$40.045;
- (g) Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestores: US\$5.000.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações contábeis e, conseqüentemente, não foram auditadas por nossos auditores independentes.

28. Outros compromissos estatutários

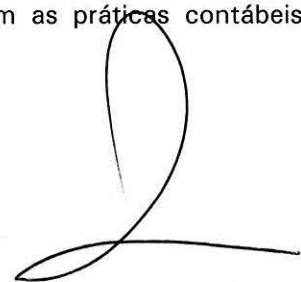
A Companhia possui no seu estatuto social, capítulo X e artigo 51, a definição quanto a conflitos comerciais, conforme segue:

“nossos acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal da Sociedade, 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 neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Sociedade, na Lei nº 6.404/76, 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, ou delas decorrentes, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, em conformidade com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BOVESPA.”

Parecer dos auditores independentes

Aos administradores e acionistas da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações:

1. Examinamos os balanços patrimoniais (individual e consolidado) da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações levantados em 31 de Dezembro de 2007 e 2006 e as respectivas demonstrações dos resultados (individual e consolidada), das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam o planejamento dos trabalhos considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da Companhia e sociedades investidas; a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia e sociedades investidas, bem como da apresentação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações em 31 de Dezembro de 2007 e 2006, os resultados individual e consolidado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.



4. Nossos exames foram conduzidos com o objetivo de emitirmos parecer sobre as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1, tomadas em conjunto. As demonstrações dos fluxos de caixa (individual e consolidada) referentes aos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2007 e 2006, que estão sendo apresentadas para permitir análises adicionais, não são requeridas como parte integrante das demonstrações contábeis básicas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de Março de 2008.



Terco
Grant Thornton
Auditores Independentes
CRC 2 SP 018.196/O-8

José André Viola Ferreira
Contador CRC 1 SP 195.865/O-0

**Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A.
Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Balanços patrimoniais comparativos consolidados
em 31 de Dezembro de 2007 e 2006**

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2006		2006	
		2007	(Reclassificado)	2007	(Reclassificado)
ATIVO					
Ativo circulante					
Disponibilidades	3	9.862	2.091	87.256	57.524
Aplicações financeiras	3	51.881	6.406	121.497	19.536
Títulos e valores mobiliários	4	-	-	62	2.462
Contas a receber	5	16.109	18.873	788.504	549.553
Imóveis a comercializar	7	16.111	9.412	1.029.910	787.159
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	14	13.034	3.911	25.531	23.132
Impostos e contribuições a compensar	-	1.798	4.090	18.521	12.170
Despesas com vendas a apropriar	-	3.207	1.425	173.544	101.750
Despesas antecipadas	-	11.569	-	11.569	-
Demais contas a receber	-	14.724	11.169	80.446	62.168
Total do ativo circulante		138.295	57.377	2.336.840	1.615.454
Ativo não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber	5	8.085	9.021	678.088	298.967
Aplicações financeiras	3	297.388	337.708	474.044	481.117
Contas a receber por desapropriação	6	-	-	19.802	15.739
Partes relacionadas	13 (a)	234.138	166.198	275.617	117.846
Impostos e contribuições a compensar	-	32.581	20.280	32.581	20.280
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18 (a)	12.786	11.824	17.580	32.399
Adiantamentos por aquisição de imóveis	16 (a)	-	-	40.001	40.212
Imóveis a comercializar de longo prazo	7	16.065	-	570.386	189.023
Demais contas a receber	-	3.208	319	46.637	2.241
		604.251	545.350	2.154.736	1.197.824
Permanente					
Investimentos	8 (b)	2.220.977	1.466.030	152.583	-
Ágios	8 (b)	57.059	52.164	58.978	67.859
Imobilizado	9	7.945	6.760	10.523	143.842
Diferido	10 (a)	1.839	-	1.839	-
Intangível	10 (b)	7.661	-	8.068	532
		2.295.481	1.524.954	231.991	212.233
Total do ativo não circulante		2.899.732	2.070.304	2.386.727	1.410.057
Total do ativo		3.038.027	2.127.681	4.723.567	3.025.511

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty
S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Balancos patrimoniais comparativos consolidados
em 31 de Dezembro de 2007 e 2006**

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2007	2006 (Reclassificado)	2007	2006 (Reclassificado)
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	5.376	65	76.762	57.236
Juros sobre debêntures	12	13.510	-	13.510	-
Fornecedores	-	27.924	536	49.570	50.144
Impostos e contribuições a recolher	-	1.404	1.352	75.403	43.884
Impostos e contribuições diferido	18 (a)	-	-	697	-
Salários, encargos sociais e participações	-	8.770	2.511	12.226	12.103
Contas a pagar por aquisição de imóveis	16 (b)	8.011	1.244	405.020	250.119
Dividendos a pagar	17 (c)	14.574	30.183	14.574	30.183
Partes relacionadas	13 (a)	168.297	57.279	81.004	23.416
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	14	21.831	27.525	24.290	21.537
Adiantamentos de clientes	15 (c)	859	799	87.879	83.988
Demais contas a pagar	-	13.171	24.604	80.537	70.933
Total do passivo circulante		283.727	146.098	921.472	643.543
Passivo não circulante					
Exigível a longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	11	137.024	-	228.527	67.493
Debêntures	12	500.000	-	500.000	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	16 (b)	9.934	-	595.708	100.439
Tributos a pagar e processos trabalhistas	17	3.628	3.384	26.258	26.768
Imposto de renda e contribuição social diferidos	18 (a)	29.849	28.886	89.430	97.174
Demais contas a pagar	-	3.111	763	92.649	41.242
Total do passivo não circulante		683.546	33.033	1.532.572	333.116
Patrimônio líquido					
Capital social	19 (a)	1.356.156	1.581.527	1.356.156	1.581.527
Reserva de lucro	-	714.609	367.034	714.609	367.034
Ações em tesouraria	19 (b)	(11)	(11)	(11)	(11)
		2.070.754	1.948.550	2.070.754	1.948.550
Part. de acionistas não controladores		-	-	198.769	100.302
Total do passivo e patrimônio líquido		3.038.027	2.127.681	4.723.567	3.025.511

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A.
Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações comparativas dos resultados dos exercícios
consolidados em 31 de Dezembro de 2007 e 2006**

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2007	2006 (Reclassificado)	2007	2006 (Reclassificado)
Receita bruta operacional					
<i>Incorporação e revenda de imóveis</i>	-	13.160	14.404	1.731.167	1.082.508
<i>Locação de imóveis</i>	-	91	607	698	52.423
<i>Prestação de serviços e outras</i>	-	7.259	-	48.416	21.837
<i>Deduções da receita bruta</i>	-	(1.860)	(1.091)	(72.972)	(40.087)
Receita líquida de vendas e/ou vendidos		18.650	13.920	1.707.309	1.116.681
Custos de bens e/ou serviços vendidos					
<i>Dos imóveis vendidos</i>	-	(7.534)	(13.210)	(964.212)	(629.377)
<i>Prestação de serviços e outras</i>	-	-	(332)	(19.854)	(15.797)
		(7.534)	(13.542)	(1.004.066)	(645.174)
Lucro bruto		11.116	378	703.243	471.507
Receitas (despesas) operacionais					
<i>Com vendas</i>	-	(10.292)	(21.148)	(202.649)	(131.233)
<i>Gerais e administrativas</i>	-	(76.096)	(45.638)	(127.496)	(72.949)
<i>Honorários administrativos</i>	-	(2.033)	(1.617)	(3.297)	(1.797)
<i>Resultado de participações societárias</i>	-	-	-	-	-
<i>Equivalência patrimonial e valorização de cotas</i>	8 (b)	401.694	277.295	-	-
<i>Outros resultados em investimentos (i)</i>	-	113.697	(6.092)	108.956	(2.882)
<i>Despesas financeiras</i>	-	(64.853)	(41.499)	(118.954)	(84.450)
<i>Receitas financeiras</i>	-	67.903	73.213	144.188	133.293
<i>Outras receitas operacionais e líquidas</i>	-	(15.987)	36	1.413	6.202
<i>Com distribuição pública de ações</i>	-	-	(20.827)	-	(20.827)
		414.033	213.723	(197.799)	(174.643)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (a transportar)		425.149	214.101	505.444	296.864
Imposto de renda e contribuição social					
<i>Diferido</i>	18 (a)	-	785	(10.721)	(17.148)
<i>Do exercício</i>	18 (b)	-	-	(44.989)	(40.860)
		-	785	(55.710)	(58.008)
Lucro antes de participações estatutárias		425.149	214.886	449.734	238.856
<i>Participação de empregados e administradores</i>	21 (b)	(3.000)	(4.603)	(3.000)	(4.603)
Lucro líquido antes da participação de minoritários		422.149	210.283	446.734	234.253
<i>Participações de minoritários</i>	-	-	-	(24.585)	(23.970)
<i>Reversão dos juros sobre capital próprio</i>	2 (p)	-	32.000	-	32.000
Lucro líquido do exercício		422.149	242.283	422.149	242.283

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações e sociedades controladas

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido em 31 de Dezembro de 2007 e 2006

(Em milhares de Reais)

	Notas	Capital social	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Ações em tesouraria	Total
			Legal	Retenção de lucros			
Em 31 de Dezembro de 2005							
Aumento de capital	-	819.045	20.627	179.122	-	(11)	1.018.783
Por incorporação	1	33.832	-	-	-	-	33.832
Por subscrição pública	17 (a)	728.650	-	-	-	-	728.650
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	242.283	-	242.283
Destinação do lucro	-	-	-	-	-	-	-
Reserva legal	-	-	12.114	-	(12.114)	-	-
Dividendos propostos	17 (c)	-	-	-	(30.183)	-	(30.183)
Juros s/ capital próprio, distribuídos	17 (c)	-	-	(12.815)	(32.000)	-	(44.815)
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	167.986	(167.986)	-	-
Em 31 de Dezembro de 2006							
Redução de capital social por cisão parcial	1 (ii)	1.581.527	32.741	334.293	-	(11)	1.948.550
Aumento de capital por outorga de ações	17 (a)	(228.222)	-	-	-	-	(228.222)
Lucro líquido do exercício	-	2.851	-	-	-	-	2.851
Destinação do lucro	-	-	-	-	422.149	-	422.149
Reserva legal	-	-	21.107	-	(21.107)	-	-
Dividendos propostos	17 (c)	-	-	-	(14.574)	-	(14.574)
Dividendos distribuídos	17 (c)	-	-	-	(60.000)	-	(60.000)
Reserva de lucro a realizar	-	-	-	102.746	(102.746)	-	-
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	223.722	(223.722)	-	-
Em 31 de Dezembro de 2007							
		1.356.156	53.848	660.761	0	(11)	2.070.754

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A.
Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações das origens e aplicações de recursos
em 31 de Dezembro de 2007 e 2006**

(Em milhares de Reais)

	<i>Controladora</i>		<i>Consolidado</i>	
	<i>2007</i>	<i>2006 (Reclassificado)</i>	<i>2007</i>	<i>2006 (Reclassificado)</i>
Origens dos recursos				
<i>Lucro líquido do exercício</i>	422.149	242.283	422.149	242.283
<i>Juros e variação monetária do realizável a longo prazo</i>	260	(63.899)	1.087	(101.052)
<i>Depreciação e amortização</i>	1.622	913	1.751	3.564
<i>Equivalência patrimonial e valorização de quotas</i>	(401.694)	(277.295)	-	-
<i>Amortização de ágio</i>	-	507	8.881	1.494
<i>Provisão para contingências</i>	-	413	(510)	(735)
<i>Encargos financeiros do exigível a longo prazo</i>	-	-	-	17.188
<i>Imposto de renda e contribuição social diferidos</i>	-	(785)	10.024	17.148
<i>Participação de minoritários no resultado</i>	-	-	24.585	23.970
	22.337	(97.863)	467.967	203.860
<i>Recursos aplicados nas operações sociais</i>	-	97.863	-	-
<i>Transferência do realizável a longo prazo para o circulante</i>	-	7.763	-	2.965
<i>Aplicações financeiras</i>	40.320	372.836	7.073	41.457
<i>Contas a receber</i>	-	-	-	8.016
<i>Adiantamentos por aquisição de imóveis</i>	-	40.387	-	175
<i>Contas a receber por desapropriação</i>	-	-	-	3.650
<i>Contas a pagar de imóveis e custos orçados de construção</i>	9.934	-	495.270	87.713
<i>Dividendos recebidos ou a receber</i>	170.902	114.732	-	-
<i>Transferência do imobilizado para estoques</i>	-	6.040	-	4.094
<i>Aumento do exigível a longo prazo</i>	2.593	-	78.450	-
<i>Empréstimos e financiamentos</i>	139.557	-	225.146	85.959
<i>Captação em debêntures</i>	500.000	-	500.000	-
<i>Outras contas</i>	936	925	136.033	34.971
<i>Aumento da participação de minoritários</i>	-	-	73.883	-
<i>Dos acionistas</i>				
<i>Aumento de capital</i>	2.851	728.650	2.851	728.650
<i>Aumento de capital por incorporação</i>	-	33.832	-	33.832
Total dos recursos obtidos	889.430	1.305.165	1.986.673	1.235.342
Aplicações de recursos				
<i>Nas operações sociais</i>	-	97.863	-	-
<i>No realizável a longo prazo</i>	18.954	-	429.611	189.023
<i>Contas a receber</i>	-	-	379.121	27.976
<i>Partes relacionadas</i>	67.940	148.038	157.771	98.639
<i>Impostos e contribuições a compensar</i>	12.301	10.516	12.301	9.824
<i>Em investimentos</i>	529.050	724.868	152.583	67.539
<i>No ativo imobilizado</i>	12.307	1.581	13.840	41.914
<i>Tributos a pagar a longo prazo</i>	-	18.006	-	32.029
<i>Resultado de vendas de imóveis a apropriar</i>	-	-	-	7.509
<i>Transferência para o passivo circulante de empréstimos e financiamentos</i>	2.793	-	95.193	144.362
<i>Redução da participação de minoritários</i>	-	-	-	2.202
<i>Dividendos propostos/pagos e juros sobre o capital próprio</i>	74.574	74.998	74.574	74.998
<i>Redução do capital por cisão</i>	228.222	-	228.222	-
Total dos recursos aplicados	946.141	1.075.870	1.543.216	696.015
Aumento (redução) do capital circulante	(56.711)	229.295	443.457	539.327
Variações do capital circulante				
<i>Ativo circulante</i>				
<i>No fim do exercício</i>	138.295	395.687	2.336.840	1.615.454
<i>No início do exercício</i>	(57.377)	(121.281)	(1.615.454)	(835.684)
	80.918	274.406	721.386	779.770
<i>Passivo circulante</i>				
<i>No fim do exercício</i>	283.727	146.098	921.472	643.543
<i>No início do exercício</i>	(146.098)	(100.967)	(643.543)	(403.100)
	137.629	45.111	277.929	240.443
Aumento (redução) do capital circulante	(56.711)	229.295	443.457	539.327

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

**Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações e Cyrela Brazil Realty S.A.
Empreendimentos e Participações e sociedades controladas**

**Demonstrações do fluxo de caixa
em 31 de Dezembro de 2007 e 2006**

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006 (Reclassificado)	2007	2006 (Reclassificado)
<i>Das atividades operacionais</i>				
Lucro líquido do período	422.149	242.283	422.149	242.283
<i>Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa:</i>				
Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.622	913	1.751	3.564
Amortização de ágios	3.814	507	8.881	1.494
Equivalência patrimonial e valorização de cotas	(401.694)	(277.295)	-	-
Aumento (diminuição) de tributos a pagar a longo prazo	244	413	-	(735)
Juros, variações monetárias sobre empréstimos	52.249	-	67.291	647
Impostos diferidos	-	(765)	10.721	17.148
Participação de minoritários no resultado	-	-	24.585	23.970
Dividendos propostos	(14.574)	-	(14.574)	-
<i>Variação nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo:</i>				
Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	63.810	(33.964)	520.804	288.371
Diminuição (aumento) em contas a receber	(5.155)	24.043	(94.888)	(19.079)
Diminuição (aumento) em contas a receber	3.700	(3.095)	(618.072)	(404.700)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(22.764)	21.050	(624.114)	(555.268)
Diminuição (aumento) em conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(14.817)	13.979	354	12.650
Diminuição (aumento) em partes relacionadas	43.119	(116.748)	65.837	(85.490)
Diminuição (aumento) nos demais ativos	(29.805)	28.805	(169.092)	(88.424)
Aumento (diminuição) de contas a pagar por aquisição de imóveis	16.701	164	650.170	260.815
Aumento (diminuição) da provisão para custo orçado a incorrer	-	-	-	24.882
Aumento (diminuição) de tributos a pagar e processos trabalhistas	-	(16.264)	(510)	(12.647)
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	52	127	31.519	14.314
Aumento (diminuição) em outros passivos	6.181	25.551	(46.350)	81.475
Aumento (diminuição) na participação de minoritários	-	-	73.883	2.202
<i>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais:</i>	61.022	(56.352)	(210.459)	(480.899)
<i>Das atividades de investimentos:</i>				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(2.807)	4.458	(4.458)	(37.299)
Aquisição de investimento	(361.962)	(610.136)	(152.583)	(67.539)
Recursos aplicados no ativo diferido	(9.500)	-	(9.375)	(521)
<i>Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos:</i>	(374.269)	(605.678)	(166.416)	(105.359)
<i>Das atividades de financiamentos:</i>				
Ingressos de novos empréstimos e financiamentos	139.557	1.305	278.655	150.424
Debêntures	500.000	-	500.000	-
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-	(28.555)	(53.509)	(246.069)
Juros pagos	(33.168)	1.799	(33.168)	16.540
	606.389	(25.451)	691.978	(79.105)
<i>Das atividades de acionistas:</i>				
Distribuição de dividendos	(60.000)	(74.998)	(60.000)	(74.998)
Aumento de capital	2.851	728.650	2.851	728.650
Aumento (redução) de capital por incorporação e cisão	(228.222)	33.832	(228.222)	33.832
	(285.371)	687.484	(285.371)	687.484
Aumento das disponibilidades	7.771	3	29.732	22.121
<i>No início do período</i>	<i>2.091</i>	<i>2.088</i>	<i>57.524</i>	<i>35.403</i>
<i>No fim do período</i>	<i>9.862</i>	<i>2.091</i>	<i>87.256</i>	<i>57.524</i>
Aumento das disponibilidades:	(7.771)	(3)	(29.732)	(22.121)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

1. Contexto operacional

A Cyrela Brazil Realty S/A Empreendimentos e Participações ("Companhia") é uma Sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA - Novo Mercado - sob a sigla CYRE3.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, principalmente em conjunto com outros parceiros, por meio da participação em sociedades controladas ou consórcios. Nesse contexto, com o objetivo de alavancar negócios em comum, gerando sinergias de suas atividades e know-how para um crescimento conjunto em escala, a partir de 2006 a Companhia adotou como estratégia firmar "Joint Ventures". Neste contexto a Companhia passou a atuar em uma maior variedade de regiões geográficas e também no chamado segmento de habitação econômica.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada caso.

Reorganização e estruturação societária:

(a) RJZ Participações e Investimentos S.A.

No primeiro trimestre de 2006 foi adquirido 18,5% de participação no capital social da RJZ Participações e Investimentos S.A. (RJZ), pelo montante de R\$29.330. Em Assembléia Geral Extraordinária de 24 de Maio de 2006, foi aprovada a incorporação da referida sociedade, com o conseqüente aumento do capital social da Companhia em R\$33.832, decorrente da emissão de 3.820.402 novas ações ordinárias, que se fez necessária para substituição das ações integrantes do capital social da RJZ, correspondentes aos 81,5% de participação de seus acionistas, as quais foram extintas por conseqüência da incorporação (acervo patrimonial incorporado de R\$41.517 x 81,5%).

O acervo líquido incorporado da RJZ em 11 de Janeiro de 2006, data base da incorporação, consoante laudo de avaliação a valor contábil emitido por nossos auditores independentes em 30 de Março de 2006, pode ser assim resumido:

Ativo circulante	9.273
Ativo não circulante	43.985
	<u>53.258</u>
Passivo circulante	(86)
Passivo não circulante	(11.655)
Acervo patrimonial (patrimônio líquido)	41.517

As variações patrimoniais posteriores à data base da avaliação foram apropriadas diretamente do resultado da Companhia a partir de Abril de 2006. O valor do laudo econômico da RJZ utilizado para a relação de substituição de ações, no montante de R\$129.099 (R\$158.429 deduzido do montante pago pela aquisição de 18,5%), foi inferior ao valor apurado em laudo de avaliação econômica elaborado por instituição financeira independente e de reputação internacional. O valor da ação da Companhia utilizado na referida relação foi apurado com base no valor médio de mercado do mês de Janeiro de 2006, conforme divulgado pela BOVESPA (valor médio de R\$33,83 x 3.820.402 = R\$129.099).

(b) Cyrela Commercial Properties S.A Empreendimentos e Participações ("CCP")

i) Cisão parcial da Companhia para constituição da CCP

No 3º trimestre de 2006, foi aprovada a centralização de determinados empreendimentos comerciais, do segmento de lajes corporativas e shopping centers, os quais foram utilizados como integralização de capital na Sociedade Cyrela Comercial Properties Investimentos Imobiliários S.A. ("CCP Investimentos"), pelo montante de R\$199.023, assim distribuídos:

	<i>R\$</i>
<i>Títulos e valores mobiliários</i>	<i>2.373</i>
<i>Investimentos</i>	<i>196.650</i>
<i>Valor da integralização de capital</i>	<i>199.023</i>

Os investimentos em sociedades controladas que compuseram a referida integralização de capital, receberam, durante 2006, imóveis e recursos financeiros como aporte de capital da controladora, conforme demonstramos a seguir:

Lajes corporativas em construção, classificadas nos estoques	10.712
Lajes corporativas concluídas, classificadas nos estoques	12.413
Lajes corporativas concluídas, classificadas no imobilizado	3.356
Total dos imóveis	<hr/> 26.481
Recursos financeiros	2.969
Total da integralização de capital nas controladas	<hr/> 29.450

Adicionalmente, recursos financeiros totalizando R\$25.181 foram integralizados pela controladora diretamente na CCP Investimentos, objetivando, principalmente, a aquisição de lajes corporativas prontas e atender às necessidades de caixa relacionadas com as lajes corporativas em construção, utilizadas como aumento de capital na mesma.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 11 de Abril de 2007 foi aprovada a cisão parcial do patrimônio líquido da Companhia, representado pela totalidade da participação mantida na sociedade controlada CCP Investimentos, avaliado a valor contábil em R\$228.222, cujos ativos estão relacionados com as atividades de incorporação e aquisição de lajes corporativas e shoppings centers, de forma direta ou por meio de Fundos de Investimento criados exclusivamente para esse fim, além da atividade de administração dessas propriedades, representando 11,7124% do patrimônio líquido total. Os acionistas da Companhia receberam participação no capital social da CCP proporcional a sua participação no capital social da Companhia.

ii) Venda de ações da CCP

Em 28 de Junho de 2007, as subsidiárias da Companhia - Century de Investimentos Imobiliários Ltda.; Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.; Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.; Cyrela Imobiliária Ltda.; Cyrela Investimentos e Participações Ltda.; Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda.; CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda.; Expand de Investimentos Imobiliários Ltda., e Option de Investimentos Imobiliários Ltda. ("subsidiárias da Companhia") receberam notificação de exercício de opção de compra pela CCP, Sociedade resultante da cisão parcial do patrimônio líquido da Companhia, da totalidade de 76.269.934 ações que as subsidiárias da Companhia detêm no capital social da controlada da CCP Investimentos, ações estas representativas de 26,86% do capital social da CCP Investimentos, nos termos do Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Ações e outras Avenças celebrado, em 30 de Maio de 2007, entre a CCP e as subsidiárias da Companhia., pelo montante de R\$76.270.

2. Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações contábeis

As presentes demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Conselho de administração da Companhia em 11 de Março de 2008.

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração das demonstrações contábeis, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações contábeis da Companhia 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.

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração dessas demonstrações contábeis consolidadas estão definidas a seguir:

a) Disponibilidades

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço, e títulos de dívida pública, demonstrado ao custo, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço e deduzida, quando aplicável, de provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização.

b) Aplicações financeiras

As aplicações financeiras a serem mantidas até o seu vencimento estão demonstradas ao custo, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço. Aquelas destinadas à negociação estão demonstradas ao custo e ajustadas por provisão que se faz necessária para que não seja demonstrada em montante superior ao de mercado.

c) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

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

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

(i) Empreendimentos lançados e efetivados até 31 de Dezembro de 2003

As demonstrações contábeis em 31 de Dezembro de 2006 contemplam empreendimento em construção lançado e efetivado em período anterior a 31 de Dezembro de 2003, o qual em 2007, integrou o acervo patrimonial cindido da controladora utilizado para integralização de capital na CCP, conforme mencionado na Nota 1 (b). Conseqüentemente, as demonstrações contábeis em 31 de Dezembro de 2007 não mais contemplam empreendimentos lançados e efetivados em período anterior a 31 de Dezembro de 2003, para os quais foram observados os seguintes procedimentos nas vendas de unidades não concluídas:

- * Foram mantidos os critérios estabelecidos no Ofício-Circular/CVM/SEP/SNC nº 05/95, onde o resultado é apropriado com base no percentual de evolução física de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado, em função da medição do progresso físico da obra, aplicado sobre a receita (ajustada segundo as condições dos contratos de venda), o custo total de construção (incorrido e a incorrer) e as despesas comerciais;
- * A provisão para custos orçados a incorrer está representada pela estimativa do custo a incorrer das unidades vendidas, efetuada com base em relatórios preparados pela área técnica responsável, tendo como contrapartida inicial à conta "resultado de vendas de imóveis a apropriar". As alterações nos custos orçados são registradas à medida que são conhecidas e alocados entre o resultado (custo das vendas) e resultado de vendas de imóveis a apropriar, no passivo não circulante;
- * O resultado de vendas de imóveis a apropriar está representado pelo montante líquido dos valores de vendas das unidades, portanto deduzido dos custos de construção, do terreno e das despesas comerciais inerentes às respectivas incorporações imobiliárias, sendo o mesmo realizado, em função do progresso físico das obras.

(ii) Empreendimentos lançados e efetivados a partir de 2004

Para esses empreendimentos foram observados os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- * O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- * É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas;
- * Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;

- * Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o contas a receber a partir da entrega das chaves, são apropriados ao resultado financeiro quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios;
- * Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento, ao qual estão diretamente relacionados. Os encargos financeiros das demais operações de financiamento são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como do contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos, após a conclusão da construção.

As principais alterações dos critérios adotados a partir de 2004, em relação às unidades vendidas e ainda não concluídas, são as seguintes:

- * Mudança na forma de registro dos contratos de vendas das unidades não concluídas, limitando-se o registro à parcela correspondente à receita apurada, como anteriormente mencionada; em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletindo nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas, como apresentadas na Nota 15 (c);
- * Descontinuidade da prática de registro contábil dos custos orçados a incorrer para as unidades comercializadas, assim como do resultado de vendas de imóveis a apropriar; e mudança do critério de apropriação do resultado das vendas realizadas de unidades não concluídas (receita de vendas, deduzidas dos custos e despesas comerciais), do método de progresso físico da obra para o método do custo incorrido em relação ao custo total orçado.

d) Contas a receber

O contas a receber de unidades não concluídas é apurado segundo os critérios mencionados no tópico anterior.

Os juros prefixados do contas a receber de unidades concluídas são apropriados ao resultado observando o regime de competência, independente de seu recebimento.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Companhia considera o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e assim não constitui provisão para devedores duvidosos.

A provisão existente em 31 de Dezembro de 2006 foi constituída sobre demais créditos a receber que não os relativos a incorporação imobiliária, em sociedade controlada, a qual, posteriormente, integrou o acervo patrimonial cindido, conforme mencionado na Nota 1 (b). Conseqüentemente, as demonstrações contábeis em 31 de Dezembro de 2007 não mais contempla provisão para devedores duvidosos.

e) Estoques

Os imóveis prontos a comercializar são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo de construção compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas e os tributos.

Os terrenos são demonstrados ao custo de aquisição. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao custo incorrido acrescido do custo orçado até a conclusão das unidades a serem construídas e entregues em permuta.

(f) Despesas comerciais

As despesas com vendas a apropriar são representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos stands 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 (c)).

O encargo relacionado com a comissão de venda pertence ao adquirente do imóvel, não constituindo receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência, tendo como referência a sua veiculação.

(g) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Nas empresas tributadas pelo lucro real, 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 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.

Ainda, como facultado pela Lei nº 10.931/04, que instituiu o Regime Especial de Tributação (RET), certas controladas optaram por submeter seus empreendimentos ao patrimônio de afetação, o qual é feito de forma irrevogável e irretroatável quando do seu registro. Para esses empreendimentos, o encargo do imposto de renda e da contribuição social é calculado à razão de 3,35% sobre as receitas brutas (7% considerando, também, o encargo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS e ao Programa de Integração Social - PIS).

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 18.

(h) Investimentos

(i) Em controladas - valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os movimentos cumulativos, após as aquisições são ajustados contra o custo do investimento.

Os investimentos da Companhia nas controladas e coligadas incluem ágio (líquido de amortização acumulada) na aquisição. Quando a participação da Companhia nas perdas das coligadas e controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, feito pagamentos em nome dessas sociedades ou feito adiantamentos para futuro aumento de capital.

O custo de aquisição de uma sociedade controlada ou coligada é mensurado pelo valor dos ativos cedidos ou passivos assumidos na data da aquisição, acrescido dos custos diretamente atribuíveis à aquisição. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da controlada adquirida é registrado como ágio.

Quando necessário, as práticas contábeis das controladas são alteradas para garantir consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

(ii) **Ágio**

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra Sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência patrimonial, calculada a partir do percentual de aquisição ou subscrição sobre o valor do patrimônio líquido da outra sociedade.

O ágio é amortizado de acordo com o fundamento que o determinou ao longo da vida útil estimada. A administração determina a vida útil estimada do investimento baseada em sua avaliação das respectivas sociedades adquiridas no momento da aquisição, considerando fatores como os estoques de terrenos, a capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. O ágio não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício.

Na data de cada balanço, a Companhia avalia se há indícios de perda permanente ("impairment"). Se existirem tais indícios, uma análise é realizada para avaliar se o valor contábil do ágio pode ser totalmente recuperado. Se o valor contábil ultrapassar o valor recuperável, o montante é reduzido.

(iii) **Em coligada - valor de custo**

Em função da Oferta Pública de Ações realizada pela Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Agra") concluída em Abril de 2007, a participação da Companhia em seu capital foi reduzido de 42,5% para 19,0%. Em virtude disso, o investimento nessa Sociedade, a partir do 2º trimestre de 2007, passou a ser avaliado pelo método de custo, pois o mesmo não mais atende os quesitos e práticas contábeis para aplicar o método de equivalência patrimonial e consolidar as suas demonstrações, como ocorreu até o período findo em 31 de Março de 2007.

(i) **Ativo tangível**

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 9, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

(j) **Ativo intangível**

Demonstrado ao custo de aquisição, combinada com as taxas anuais de amortização - pelo método linear - mencionadas na Nota Explicativa nº 10 (b).

(k) **Benefícios a funcionários e dirigentes**

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós saída da Companhia.

A Companhia possui programa de benefício para:

- * (i) Participação nos Lucros e Resultados (PLR), vide detalhe na Nota 21 (b);
- * (ii) Plano de opção para compra de ações - "stock options", vide detalhes na Nota 21 (c).

(l) Contas a pagar na aquisição de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidas, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

No caso de obrigações relacionadas com as permutas de terrenos por unidades a serem construídas, são reconhecidos pelo custo orçado a incorrer na construção das unidades a serem permutadas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, deduzido dos custos incorridos na construção das unidades permutadas e ajustado, quando aplicável, pelas variações orçamentárias do custo a incorrer das referidas unidades até a data do balanço.

(m) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos tomados são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação. Em seguida, os empréstimos tomados são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

(n) Passivos contingentes e obrigações legais

Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Quando as perdas forem avaliadas como prováveis, mas os montantes envolvidos não forem mensuráveis com suficiente segurança ou quando as perdas são consideradas possíveis, estão divulgados na Nota 20. Os demais passivos contingentes, cujas perdas são consideradas remotas, não são provisionados e nem divulgados.

As obrigações legais são registradas quando incorridas.

(o) Demais ativos e passivos

São apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, os rendimentos e os encargos financeiros incorridos.

(p) Juros sobre o capital próprio

Os juros sobre o capital próprio pagos ou provisionados são contabilizados como despesa financeira. Para efeito de apresentação das demonstrações contábeis, esses juros são reclassificados para a conta de lucros acumulados.

(q) Lucro líquido por ação

O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações em circulação nas datas dos balanços.

(r) Demonstrações contábeis consolidadas

As demonstrações contábeis consolidadas compreendem as demonstrações contábeis da Companhia e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), como mencionadas na Nota 8. Nas demonstrações contábeis 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 contábeis são consolidadas de forma proporcional.

(s) Demonstração do fluxo de caixa - informação suplementar

Com o objetivo de propiciar informações adicionais, a Sociedade está apresentando as demonstrações dos fluxos de caixa, preparadas de acordo com a NPC nº 20 emitida pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON).

(t) Reclassificação das demonstrações contábeis comparativas em 31 de Dezembro de 2006

Foram reclassificadas no balanço patrimonial de 31 de Dezembro de 2006 as aplicações financeiras e imóveis a comercializar do ativo circulante para o ativo não circulante, assim como os saldos da conta de resultado de vendas de imóveis a apropriar do passivo não circulante para a conta de contas a receber no ativo circulante, conseqüentemente, as demonstrações das origens e aplicações de recursos e fluxo de caixa foram readequadas.

3. Disponibilidades e aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado		Equivalente em Milhares de dólares estadunidenses	
					Consolidado	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Disponibilidades						
Caixas e Bancos						
Moeda Nacional	9.862	2.091	80.539	50.103		
Moeda Estrangeira	-	-	125	164	71	77
Fundos de investimentos - renda variável						
Moeda Estrangeira	-	-	4.122	4.144	2.328	1.938
Títulos de dívida pública (ii)						
Moeda Estrangeira (custo)	-	-	2.470	3.113	1.395	1.456
	<u>9.862</u>	<u>2.091</u>	<u>87.256</u>	<u>57.524</u>	<u>3.794</u>	<u>3.471</u>
Aplicações Financeiras						
Fundos de investimento - renda variável						
Moeda Nacional	204.933	113.794	257.952	157.607		
Certificados de depósito bancário						
Moeda Nacional (i)	144.336	230.320	337.589	343.046		
	<u>349.269</u>	<u>344.114</u>	<u>595.541</u>	<u>500.653</u>		
Ativo realizável a longo prazo	(297.388)	(337.708)	(474.044)	(481.117)		
Ativo circulante	<u>51.881</u>	<u>6.406</u>	<u>121.497</u>	<u>19.536</u>		

(i) Taxas médias mensais equivalentes a 100% do CDI;

(ii) Valorização pelo índice Nikkei.

4. Títulos e valores mobiliários

Corresponde a participação em 31 de Dezembro de 2007, no consolidado, de 0,26% (8,31% em Dezembro de 2006) no Fundo Financeal Center de Investimento Imobiliário, apresentada ao custo de aquisição ajustado por provisão para ajuste ao seu valor líquido de realização, no montante de R\$62 (2006 - R\$2.462) - (Nota 22 (b)).

A redução ocorrida no exercício deve-se a cisão parcial da Companhia mencionada na Nota Explicativa nº 1.

5. Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Empreendimentos concluídos	13.014	22.254	537.685	282.884
Empreendimentos em construção:				
Receita Apropriada	19.815	9.643	1.953.232	1.519.209
Parcelas Recebidas	(8.956)	(4.089)	(1.028.515)	(961.560)
	10.859	5.554	924.717	557.649
Contas a receber apropriado	23.873	27.808	1.462.402	840.533
Locação	77	86	72	8.398
Cessões de uso	-	-	-	338
Serviços de administração	244	-	4.118	1.283
Provisão para créditos de realização duvidosa	-	-	-	(2.032)
	321	86	4.190	7.987
Total do contas a receber	24.194	27.894	1.466.592	848.520
Realizável a longo prazo	(8.085)	(9.021)	(678.088)	(298.967)
Ativo circulante	16.109	18.873	788.504	549.553

Conforme mencionado na Nota 2 (c), a Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas, não está integralmente refletido nas demonstrações contábeis, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo de contas a receber em 31 de Dezembro de 2007 e 2006, referente a atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Circulante	15.788	18.787	784.314	541.566
Longo Prazo	8.085	9.021	678.088	298.967
	23.873	27.808	1.462.402	840.533
Receita de vendas a apropriar (Nota 15(a))	1.306	10.804	3.201.994	1.577.513
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 15(a))	-	-	(57.882)	(55.120)
	25.179	38.612	4.606.514	2.362.926
Circulante	16.546	10.128	963.883	619.795
Longo Prazo	8.633	28.484	3.642.631	1.743.131
	25.179	38.612	4.606.514	2.362.926

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). O contas a receber pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

Cronograma da Carteira de Recebíveis

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
2007	-	14.958	-	653.572
2008	16.978	16.536	1.055.454	440.225
2009	2.879	2.825	960.169	453.804
2010	1.818	1.851	760.045	225.741
2011	1.247	1.182	385.896	160.496
2012	741	518	296.265	130.312
2013	533	429	268.063	107.782
2014	424	293	226.636	78.323
2015	215	20	196.444	112.671
2016	168	-	161.949	-
até 2027	176	-	295.593	-
Total	25.179	38.612	4.606.514	2.362.926

6. Contas a receber por desapropriação

Representado por valor a receber da Fazenda do Estado de São Paulo, referente à desapropriação de imóvel comercial, recebível em parcelas anuais com vencimento final previsto para o ano de 2012. A correção sobre as parcelas é efetuada com base no índice para atualização de débitos, divulgado pelo Tribunal de Justiça. O saldo a receber em 31 de Dezembro de 2007 é R\$19.802 e R\$15.739 em 2006.

7. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, conforme demonstramos a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Imóveis em construção	1.301	2.395	570.145	301.501
Imóveis concluídos	8.665	2.778	31.181	138.070
Terrenos	22.210	4.239	998.970	536.611
	32.176	9.412	1.600.296	976.182
Curto prazo	16.111	9.412	1.029.910	787.159
Longo prazo	16.065	-	570.386	189.023
	32.176	9.412	1.600.296	976.182

8. Investimentos

(a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

	Participação - %					Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	Total	Direta		Patrimônio líquido		2007	2006
	2007	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Sociedades controladas direta e indiretamente							
Abc II de Investimentos Imobiliários Ltda	63,92	34,00	34,00	9.062	9.566	(504)	1.438
Abc Realty De Investimentos Imobiliários Ltda	95,00	95,00	95,00	14.303	15.487	797	1.509
Agra Cyrela Spe Ltda	55,94	25,00	25,00	11.577	12.179	(751)	675
Aldeia Da Colina Empreend Imobil Spe Ltda	55,00	55,00	-	8.147	-	2.284	-
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	29	-	(2)	-
Atlantida Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	60,00	-	16.709	-	(426)	-
B R - Servicos E Invest. Ltd - Bahamas	100,00	100,00	100,00	7.035	7.805	569	4.138
Barra Do Pirai Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	1	-	-	-
Brazil Realty - Cia Securitizadora De Creditos Imo	98,00	98,00	98,00	10	10	-	-
Brc Administracao E Participacao Ltda	99,99	99,99	99,99	1.096	66.471	114	4.701
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	24,00	5	395	(1)	(523)
Calafete Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	4.385	1	4.384	-
Caninde De Investimento Imobiliário Ltda	96,84	53,35	53,35	19.019	17.678	1.341	1.471
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	(5)	-	(5)	-
Capital Realty De Investimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	6.424	6.364	(39)	8
Carcaveiros Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	6.119	12	1.991	-
Cbr 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	1.433	-	(235)	-
Cbr 003 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	4	-	(2)	-
Cbr 004 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	258	-	(2)	-
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	9	-	(1)	-
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	(1)	-	(1)	-
Cbr 012 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	(1)	-	(1)	-
Cbr 110 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	(1)	-	(1)	-
Century De Investimentos Imobiliários Ltda.	99,99	99,99	99,99	135.893	84.040	33.437	47.974
City Parque Morumbi Empreendimentos Imobiliários S	80,00	80,00	80,00	962	178	(50)	(17)
Cotia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	2.269	-	(7)	-
Country De Investimentos Imobiliários Ltda	97,24	72,24	72,25	85.316	59.401	33.290	12.647
Cybra De Investimento Imobiliário Ltda	99,99	99,99	99,99	79.123	22.023	17.105	3.505
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,00	36.931	20.407	10.708	(1.412)
Cyrela Andrade Mendonca Empreendimentos Imobiliários	80,00	80,00	-	31.746	2.969	6.464	-
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	19.769	3.442	(665)	(627)
Cyrela Bracy De Investimentos Imobiliários Ltda	96,41	61,24	61,25	57.165	37.309	16.611	8.256
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	28.959	8.843	2.080	(2)
Cyrela Braganca Empreendimentos Imobiliários Ltda	90,00	90,00	-	955	203	(103)	-
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliários	99,99	99,99	99,99	19.471	13.163	(554)	(1.264)
Cyrela Chile Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	13.561	1	3.599	-
Cyrela Classic De Investimento Imobiliário Spe Ltd	95,63	50,00	50,00	16.656	14.045	10.663	5.466
Cyrela Coimbra Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	(5)	(2)	(3)	(2)
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda.	88,59	88,59	89,00	27.446	21.780	9.588	5.686

	Participação - %				Lucro líquido (prejuízo) do exercício		
	Total	Direta		Patrimônio líquido		2007	2006
	2007	2007	2006	2007	2006		
Sociedades controladas direta e indiretamente							
Cyrela Construtora Ltda	99,99	99,99	99,99	11.768	7.785	1.778	(1.198)
Cyrela Dinamarca Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	50,00	713	263	(94)	-
Cyrela Dinamica De Investimentos Imobiliários Ltda	96,38	50,00	50,00	44.320	52.877	6.343	3.741
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliários Spe Ltd	80,00	80,00	80,00	30.147	23.609	10.433	(86)
Cyrela Empreendimentos Imobil. Coml. Import. E Exp	99,98	99,98	99,98	178.226	172.306	21.760	14.655
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	2	-	2	-
Cyrela Greenfield De Investimentos Imobiliários Lt	95,63	50,00	50,00	2.785	2.695	(78)	(46)
Cyrela Greenwood De Investimentos Imobiliários Ltda	95,69	55,00	55,00	36.106	13.501	17.910	7.364
Cyrela Havai Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	3.644	-	(1.504)	-
Cyrela Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	6.093	-	2.672	-
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	6.692	56	(293)	-
Cyrela Imobiliaria Ltda	99,75	99,75	99,76	139.202	103.130	55.615	28.153
Cyrela Japao Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	80,00	80,00	-	3.973	1	258	-
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliários Ltda	95,63	50,00	50,00	15.585	9.134	1.101	4.119
Cyrela Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliários S	79,98	60,00	60,00	22.347	18.686	3.383	5.339
Cyrela Mac Monterey Empreendimentos Imobiliários S	62,97	33,00	33,00	2.546	3.757	(266)	(403)
Cyrela Magik California Empreend Imobiliários Spe	75,87	56,00	56,00	40.525	29.149	13.577	10.116
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários S	80,00	80,00	80,00	33.162	18.676	2.154	2.732
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	988	-	(193)	-
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	33.200	3.498	(1.259)	(873)
Cyrela Niss Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	-	4.422	-	-	-
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	60,00	2.979	883	2.096	(1.354)
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	15.100	2.719	1.739	(12)
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	91.891	51.373	8.437	5.859
Cyrela Participacoes E Empreend Imoliários Ltda	85,98	79,00	79,00	41.944	29.777	8.304	9.312
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	19	-	(10)	-
Cyrela Porto Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	-	1.632	124	(157)	-
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,99	75,99	99,99	27.113	12.941	(1.466)	(1.986)
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliari	99,15	86,02	-	69.432	-	(2.188)	-
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	97,35	59,90	55,00	152.032	78.535	44.899	(3.755)
Cyrela Rondonia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	168	-	(1.143)	-
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	99,99	17.287	21.415	(41)	(1.411)
Cyrela Sanset De Investimentos Imobiliários Spe L	73,41	38,00	38,00	39.785	36.780	8.016	16.103
Cyrela Sao Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	3	4	-	-
Cyrela Sintra Empreendimentos Imobiliários Spe Ltd	75,00	75,00	-	4.503	1	1.522	-
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	1.245	-	(524)	-
Cyrela Vermont De Investimentos Imobiliários Ltda	97,89	50,00	50,00	9.143	9.229	(280)	(205)
Cyrela Vila Do Conde Empreendimentos Imobiliários	99,99	99,99	-	4	11	(7)	-
Cyrela Vila Real Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	326	199	(5)	-
Cyrela White River De Investimento Imobiliario Spe	96,43	50,00	50,00	63.559	26.014	17.109	14.573
Cyset Empreendimentos Imobiliários Ltda	69,91	37,00	37,00	2.053	2.006	47	48
Cyte Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	75,00	-	6.769	-	(1.267)	-
Cz6 Empreendimentos Comerciais Ltda	99,91	63,99	64,00	59.344	36.296	14.830	21.529
Egito Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99	99,99	-	(3)	-	(8)	-
Embu Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	60,00	-	4.704	-	(3)	-
Fifty De Investimento Imobiliário Ltda	97,24	72,24	72,25	7.380	14.101	792	6.557

	Participação - %				Lucro líquido (prejuízo) do exercício		
	Total	Direta		Patrimônio líquido		2007	2006
	2007	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Sociedades controladas direta e indiretamente							
Fifty De Investimento Imobiliario Ltda	97,24	72,24	72,25	7.380	14.101	792	6.557
Flamingo Investimentos Imobiliarios Ltda	99,96	99,96	-	1.502	1.500	(8)	-
Gliese Incorporadora Ltda	55,85	45,50	-	4.682	-	(163)	-
Goiania Empreendimentos Imobiliarios Ltda	80,00	80,00	-	2.153	-	(868)	-
Gv 10 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	70,00	70,00	70,00	6.018	(3)	4.266	(3)
Jardim America Incorporadora Spe Ltda	60,00	60,00	60,00	4.962	2.221	2.741	1.748
Jardim Cedro Do Libano Empreendimentos Imobiliario	70,00	70,00	-	3.189	-	173	-
Lc Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	100,00	100,00	50,00	30.013	27.022	2.990	(538)
Lombok Incorporadora Ltda	51,39	40,00	-	16.890	-	1.520	-
Lyon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	17	-	(3)	-
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	64,98	45,00	99,99	67.110	2.701	(161)	-
Mesopolamia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	(190)	-	(190)	-
Nilo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	478	-	(22)	-
Nova Iguacu Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	1	-	-	-
Oaxaca Incorporadora Ltda	51,39	40,00	-	18.187	-	(38)	-
Option De Investimentos Imobiliarios Ltda.	99,99	99,99	90,46	135.586	65.709	52.966	34.276
Peru Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	4	4	-	-
Petropolis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	1	-	-	-
Plano & Plano Construcoes E Participacoes Ltda	79,00	79,00	79,00	43.527	9.547	(5.472)	(1.880)
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	91,60	60,00	-	(343)	-	(343)	-
Praca Oiapoque Empreend Imobil Spe Ltda	70,00	70,00	-	667	-	(466)	-
Praia Do Forte Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	-	-	(5)	-
Rua Do Orfanato Empreendimentos Imobiliarios Spe L.	80,00	80,00	-	4.418	-	(568)	-
Sao Goncalo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	1	-	-	-
Scp - Voluntarios Da Patria	100,00	100,00	77,78	7.006	6.707	298	14
Seller - Consultoria Imobiliaria E Repres. Ltda	98,93	98,93	98,99	6.011	1.229	2.791	(424)
Sevilha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	450	-	-	-
Sociedade Residencial Gran Bueno S/A	70,00	70,00	-	2.346	-	133	-
Spe Goiania Incorporacao 5 S/A	70,00	70,00	-	4.201	-	1.201	-
Taf De Investimento Imobiliario Ltda.	99,99	99,99	99,99	3.114	2.994	35	(21)
Tai Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	99,99	39.965	33.474	12.124	12.705
Tai Portfolio Investimentos E Participacoes Ltda	99,99	99,99	-	5	-	-	-
Tunisia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,99	99,99	-	1.014	-	(26)	-
Unique De Investimentos Imobiliarios Ltda	96,49	46,00	36,00	8.192	3.827	(106)	525
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliarios Ltda	57,36	10,00	30,00	19.760	15.759	9.523	15.876

(b) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	Saldo em 31 de Dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31 de Dezembro de 2007
Avaliados pelo método de custo:						
Agra Empreend Imobil S/A	41.662	9.552	(1.377)	-	102.746 (a)	152.583
Sociedades controladas direta e indiretamente						
Abc II De Investimentos Imobiliarios Ltda	3.252	-	-	(171)	-	3.081
Abc Realty De Investimentos Imobiliarios Ltda	14.712	-	(1.883)	757	-	13.586
Agra Cyrela Spe Ltda	3.045	37	-	(188)	-	2.894
Aldeia Da Colina Empreend Imobil Spe Ltda	-	3.224	-	1.256	-	4.480
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	31	-	(2)	-	29
Atlantida Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	10.281	-	(255)	-	10.026
Australia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1	(1)	-	-	-	-
B R - Servicos E Invest. Ltd - Bahamas	7.805	(770)	-	(469)	464	7.030
Barra Do Pirai Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1	-	-	-	1
Brazil Realty - Cia Securitizadora De Creditos Imo	10	-	-	-	-	10
Brc Administracao E Participacao Ltda	932	50	-	114	-	1.096
Brx Administracao De Shopping Centers S/C Ltda	411	(411)	-	-	-	-
Cabo Frio Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	6	-	(1)	(5)	-
Calafete Investimentos Imobiliarios Ltda	1	1	-	4.380	-	4.382
Caninde De Investimento Imobiliario Ltda	9.430	-	-	715	-	10.145
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	(5)	-	(5)
Capital Realty De Investimentos Imobiliarios Ltda	6.363	100	-	(39)	-	6.424
Carcavelos Empreendimentos Imobiliarios Ltda	12	6.107	(1.991)	1.991	-	6.119
Cbr 002 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1.668	-	(235)	-	1.433
Cbr 003 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	6	-	(2)	(3)	1
Cbr 004 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	260	-	(2)	-	258
Cbr 005 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	10	-	(1)	-	9
Cbr 011 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	(1)	1	-
Cbr 012 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	(1)	1	-
Cbr 110 Empreendimentos Imobiliarios Ltda.	-	-	-	(1)	1	-
Cyrela Niss Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	3.317	-	-	-	3.317
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	(28)	-	(28)
Century De Investimentos Imobiliarios Ltda.	84.039	18.416	-	33.437	-	135.892
City Parque Morumbi Empreendimentos Imobiliarios S	142	700	-	(72)	-	770
Cotia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	2.276	-	(7)	-	2.269
Country De Investimentos Imobiliarios Ltda	42.917	-	(5.328)	24.052	-	61.641
Cybra De Investimento Imobiliario Ltda	22.023	55.769	(15.774)	17.105	-	79.123
Cyrela Aconcagua Empreendimentos Imobiliarios Ltda	20.407	5.756	-	10.467	309	36.939
Cyrela Andrade Mendonca Empreendimentos Imobiliari	2.375	17.850	-	5.171	-	25.396
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	3.442	16.993	-	(665)	-	19.770
Cyrela Bracy De Investimentos Imobiliarios Ltda	22.852	-	1.987	10.174	-	35.013
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliarios Ltda	8.842	18.056	-	2.060	-	28.958
Cyrela Braganca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	183	770	-	(92)	-	861
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliari	13.162	6.863	-	(554)	-	19.471
Cyrela Chile Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1	13.560	(3.599)	3.599	-	13.561
Cyrela Classic De Investimento Imobiliario Spe Ltd	7.023	821	(4.848)	5.332	-	8.328
Cyrela Coimbra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	(3)	(2)	(5)
Cyrela Comercial Imobiliaria Ltda.	19.384	-	(3.473)	8.515	-	24.426
Cyrela Comercial Properties Investimentos Imobiliarios S.A	234.611	-	(6.383)	-	(228.228) (b)	-
Cyrela Construtora Ltda	7.784	2.205	-	1.778	-	11.767
Cyrela Dinamarca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	263	544	-	(94)	-	713
Cyrela Dinamica De Investimentos Imobiliarios Ltda	26.444	-	(7.450)	3.172	-	22.166
Cyrela Elwing Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	18.887	5.161	(8.277)	8.346	-	24.117
Cyrela Empreendimentos Imobil. Coml. Import. E Exp	172.277	9.023	(24.860)	21.756	-	178.196
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1	-	2	(2)	1
Camargo Correa - Cyrela Paulista 1230	2.036	(2.036)	-	-	-	-
Cyrela Greenfield De Investimentos Imobiliarios Lt	1.348	84	-	(39)	-	1.393
Cyrela Grenwood De Investimentos Imobiliarios Ltda	7.425	5.862	(3.300)	9.851	-	19.858
Cyrela Havai Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5.148	-	(1.504)	-	3.644
Cyrela Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	3.421	-	2.672	-	6.093
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	56	6.930	-	(293)	-	6.693
Cyrela Imobiliaria Ltda	102.878	24.806	(44.302)	55.481	-	138.863
Cyrela Japao Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	2.971	-	206	-	3.177
Cyrela Lakewood Empreendimentos Imobiliarios Ltda	4.567	2.675	-	550	-	7.792
Cyrela Mac Amazonas Empreendimentos Imobiliarios S	11.211	167	-	2.030	-	13.408
Cyrela Mac Monterey Empreendimentos Imobiliarios S	1.240	-	-	(84)	(315)	841
Cyrela Magik California Empreend Imobiliarios Spe	16.324	2.127	(3.360)	7.603	-	22.694

	Saldo em 31 de Dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31 de Dezembro de 2007
Sociedades controladas direta e indiretamente						
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliarios S	14.941	9.865	-	1.723	-	26.529
Cyrela Mexico Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1.181	-	(193)	-	988
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliarios Ltda	3.498	30.962	-	(1.259)	-	33.201
Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliarios Ltda	530	-	-	1.258	-	1.788
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliarios Ltda	2.719	10.643	-	1.738	-	15.100
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliarios Ltda	51.368	32.086	-	8.436	-	91.890
Cyrela Participacoes E Empreendimentos Imobiliario	23.524	3.052	-	6.560	-	33.136
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	29	-	(10)	-	19
Cyrela Porto Empreendimentos Imobiliarios Ltda	124	950	-	(94)	-	980
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	12.940	8.780	-	(1.114)	-	20.606
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliarios Ltda	43.194	20.979	-	26.894	-	91.067
Cyrela Rondonia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1.311	-	(1.143)	-	168
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliarios Ltda	21.413	(4.084)	-	(41)	-	17.288
Cyrela Sanset De Investimentos Imobiliarios Spe L	13.976	-	(1.905)	3.046	-	15.117
Cyrela Sintra Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltd	-	2.235	-	1.142	-	3.377
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1.769	-	(524)	-	1.245
Cyrela Vermont De Investimentos Imobiliarios Ltda	4.615	97	-	(140)	-	4.572
Cyrela Vila Do Conde Empreendimentos Imobiliarios	11	-	-	(7)	-	4
Cyrela Vila Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	199	133	-	(5)	-	327
Cyrela White River De Investimento Imobiliario Spe	13.007	10.218	-	8.555	-	31.780
Cysset Empreendimentos Imobiliarios Ltda	742	-	-	17	-	759
Cz6 Empreendimentos Comerciais Ltda	23.229	5.260	-	9.491	-	37.980
Egito Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	(8)	-	(3)
Embu Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	2.823	-	-	-	2.823
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	1.202	(1.201)	-	-	-	1
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliari	19.551	42.061	-	(1.882)	-	59.730
Fifty De Investimento Imobiliario Ltda	10.188	-	(5.429)	572	-	5.331
Flamingo Investimentos Imobiliarios Ltda	1.500	11	-	(8)	-	1.503
Gliese Incorporadora Ltda	-	2.204	-	(74)	-	2.130
Global Park Residencial Empreendimentos Imobiliari	271	(271)	-	1.459	(1.459)	-
Goiania Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	2.417	-	(694)	-	1.723
Gv 10 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1.226	-	2.986	-	4.212
Rua Do Orfanato Empreendimentos Imobiliarios Spe L	-	3.988	-	(454)	-	3.534
Jardim America Incorporadora Spe Ltda	1.333	-	-	1.645	-	2.978
Jardim Cedro Do Libano Empreendimentos Imobiliario	631	1.480	-	121	-	2.232
Cyte Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	6.027	-	(950)	-	5.077
Lc Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	13.510	15.341	-	1.160	-	30.011
Lombok Incorporadora Ltda	-	6.148	-	608	-	6.756
Lyon Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	20	-	(3)	-	17
Mac Cyrela Mafra Empreendimentos Imobiliarios Ltda	2.701	27.571	-	(73)	-	30.199
Mesopotamia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	-	-	(190)	-	(190)
Nilo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	500	-	(22)	-	478
Nova Iguaçu Empreend. Imobil. Ltda.	-	1	-	(1)	-	-
Concima Empreendimentos e Construções Ltda	1	(1)	-	-	-	-
Oaxaca Incorporadora Ltda	-	7.290	-	(15)	-	7.275
Option De Investimentos Imobiliarios Ltda.	59.440	22.825	355	52.966	-	135.566
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	1.926	(1.925)	-	-	(1)	-
Peru Empreendimentos Imobiliarios Ltda	4	-	-	-	-	4
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	975	(975)	-	673	(673)	-
Petropolis Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1	-	-	-	1
Plano & Plano Construcoes E Participacoes Ltda	7.542	31.167	-	(4.323)	-	34.386
Plano Seringueira Empreendimentos Imobiliarios Ltd	218	(218)	-	-	-	-
Praca Oiapoque Empreend Imobil Spe Ltda	653	140	-	(327)	-	466
Praia Do Forte Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5	-	(5)	-	-
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	1.462	(1.462)	-	-	-	-
Sao Goncalo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1	-	-	(1)	-
Scp Voluntarios Da Patria	5.217	1.490	-	298	-	7.005
Seller - Consultoria Imobiliaria E Repres. Ltda	1.217	1.970	-	2.762	-	5.949
Sevilha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	450	-	-	-	450
Sociedade Residencial Gran Bueno S/A	-	1.549	-	93	-	1.642
Spe Goiania Incorporacao 5 S/A	-	2.004	-	937	-	2.941
Tal De Investimento Imobiliario Ltda.	2.994	-	93	35	-	3.122
Tal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	33.471	-	(5.632)	12.123	-	39.962
Tal Portfolio Investimentos E Participacoes Ltda	-	5	-	-	-	5
Torres Vedras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	2.578	(2.579)	-	-	-	(1)
Tunisia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1.040	-	(26)	-	1.014
Unique De Investimentos Imobiliarios Ltda	1.378	2.014	426	(49)	-	3.769
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliarios Ltda	4.728	-	(3.704)	952	-	1.976
Viana Do Castelo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.371	(1.371)	-	81	(81)	-
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	323	(323)	-	-	-	-

	Saldo em 31 de Dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Saldo em 31 de Dezembro de 2007
Sociedades controladas sob controle comum						
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	-	174	-	18	-	192
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	-	(294)	-	253	-	(41)
Bento Goncalves Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	5.154	-	(521)	-	4.633
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	75	1.121	-	(43)	-	1.153
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	95	863	-	155	-	1.113
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	2.134	1.630	-	(247)	-	3.517
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	-	-	-	(206)	-	(206)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	-	5.972	-	(872)	-	5.100
Cyrela Gafisa Spe Ltda	3.519	-	(1.485)	(183)	-	1.851
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliarios Sp	-	410	-	-	(410)	-
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	6.112	-	(3.312)	3.916	-	6.716
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	147	724	-	652	-	1.523
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	32.955	-	(4.436)	(1.099)	-	27.418
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	9.332	-	(3.415)	509	-	6.426
Cyrsa S/A	-	11.592	-	-	-	11.592
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	1.209	-	(356)	194	-	1.047
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	1.337	5.302	-	4.578	-	11.217
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	1.897	-	-	84	-	1.981
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	2.652	-	-	(290)	-	2.362
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	2.971	-	(3.335)	1.416	-	1.052
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	-	737	-	1.789	-	2.526
Lucio Brazil Real Estate S/A	-	-	-	(7.963)	-	(7.963)
Mac Construtora Ltda	-	4.299	-	1.754	-	6.053
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	959	442	(568)	254	-	1.087
Mac Dinamarca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	1.440	-	-	-	1.440
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	35.496	21.082	(2.859)	3.925	-	57.644
Mac Espanha Empr.Imob.Ltda.	-	1	-	-	-	1
Mac Portugal Empr.Imob.Ltda.	-	3	-	-	-	3
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	3.019	-	-	2.440	-	5.459
Mv 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	-	371	-	(1)	-	370
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	1.140	54	-	(107)	-	1.087
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	-	1.080	-	123	-	1.203
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	4.270	10.761	-	17.549	-	32.580
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	3.302	-	(1.120)	699	-	2.881
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	3.537	1.755	-	1.358	-	6.650
Queiroz Galvao Mac Cyrela Venezuela Empreend. Imobil.	1.678	1.991	-	202	-	3.871
Rummaala S/A	-	2.336	-	-	-	2.336
Savona Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	-	1.549	-	(1)	-	1.548
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	-	742	-	(818)	-	(76)
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	-	1.200	-	(284)	-	916
Total método de equivalência patrimonial	1.424.368	642.261	(169.525)	401.694	(230.412)	2.068.394
Total dos investimentos	1.466.030	651.813	(170.902)	401.694	(127.866)	2.220.977
Ágios a amortizar						
Canindé de Investimentos Imobiliarios Ltda	777	-	-	-	(124)	653
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliarios Ltda	13.472	-	-	-	(2.151)	11.321
Option de Investimentos Imobiliarios Ltda	4.901	-	-	-	(782)	4.119
CZ6 Empreendimentos Comerciais Ltda	2.248	-	-	-	(359)	1.889
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	1.757	339	-	-	(112)	1.984
Agra Empreendimentos Imobiliarios S.A	16.077	(16.077)	-	-	-	-
Sociedade Residencial Gran Bueno S.A	-	735	-	-	(18)	717
SLK Empreendimento Imobiliario SPE Ltda	-	3.481	-	-	(129)	3.352
Calafate Investimentos Imobiliarios Ltda	12.932	-	-	-	-	12.932
Cury Construtora e Incorporadora S.A	-	5.572	-	-	(139)	5.433
Cyrela Estoril Empreendimentos Imobiliarios Ltda	-	14.659	-	-	-	14.659
	52.164	8.709	-	-	(3.814)	57.059

No consolidado de 31 de Dezembro de 2007 é adicionado ao ágio a amortizar o montante de R\$1.919, proveniente das controladas Cury Construtora e Incorporadora S/A e Mac Empreendimentos Imobiliários S/A. No consolidado de 31 de Dezembro de 2006 é adicionado ao ágio a amortizar o montante de R\$15.695, proveniente do Fundo ABC Plaza, transferido integralmente quando da cisão parcial da Companhia (Nota 1(b)) em decorrência da cisão parcial da Companhia para constituição da CCP:

- (i) Consolidação proporcional - Instrução CVM nº 247/96;*
- (ii) Sociedade controlada, cuja participação direta e indireta é superior a 50%.*

Contêm ganho de capital resultante da emissão pública de ações ocorrida na investida (Nota 1).

c) As principais informações dos investimentos indiretos da Sociedade controladora estão resumidas a seguir:

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Sociedades controladas						
Abdo Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	-	-	-	(2)	-
Adiel Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	-	652	-	(310)	-
Australia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	68,00	-	25.853	-	5.964	-
Betabens Administracao De Bens Ltda	79,99	-	1.004	-	(51)	-
Boa Vista Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	79,99	-	357	-	(13)	-
Cananea Empreendimentos Imobiliarios Ltda	79,99	-	-	-	-	-
Cbr 006 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	-	720	-	-	-
Cbr 007 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	-	-	-	-	-
Cbr 008 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	-	4	-	(1)	-
Cbr 009 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	-	(1)	-	(1)	-
Cbr 010 Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	-	(1)	-	(1)	-
Concima Participacoes Ltda	79,99	-	(125)	-	(125)	-
Cyrela Investimento E Participacoes Ltda	99,97	99,99	48.742	63.608	3.906	5.878
Cyrela Rjz Gulf Empreendimentos Imobiliarios Ltda	77,88	73,97	12.153	2.158	5.905	(85)
Cyrela Somerset De Investimentos Imobiliarios Ltda	82,79	82,80	61.355	40.389	21.837	16.922
Cyte Magik Empreendimentos Imobiliarios Ltda	60,00	-	8.785	-	(311)	-
Estrada Rodrigues Caldas Empreend Imobiliarios Spe	69,99	-	1.488	-	(17)	-
Fomento Empreendimentos Imobiliarios Ltda	95,48	-	-	-	-	-
Funchal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	74,99	-	49	-	(1)	-
Garibaldi Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	-	2	-	(3)	-
Global Park Residencial Empreendimentos Imobiliari	79,99	-	8.662	-	(394)	-
Himalaia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	-	237	-	(37)	-
Jaguaruna Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	-	611	-	(5)	-
Living Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,98	99,99	56.216	3	10.323	(2)
Londrina Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	-	1	-	(1)	-
Miralta Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	51,35	-	4.793	-	690	-
Monte Alegre Empreendimentos Imobiliarios Ltda	99,97	-	5	-	(1)	-
Nepal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	59,99	-	8	-	(1)	-
North Place Empreendimentos Imobiliarios Ltda	57,06	57,06	3.531	2.079	28	4
Peniche Empreendimentos Imobiliarios Ltda	79,99	-	(60)	-	(70)	-
Plano Araucaria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	-	6.977	-	944	-
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	-	3.956	-	(125)	-
Plano Cambara Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	-	1	-	-	-
Plano Castanheira Empreendimentos Imobiliarios Ltd	78,97	-	16	-	(11)	-
Plano Cedro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	-	1.616	-	(87)	-
Plano Cerejeiras Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	-	95	-	(19)	-
Plano Figueira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	-	3.826	-	402	-
Plano Flamboyant Empreendimentos Imobiliarios Ltd	78,97	-	2.675	-	(63)	-
Plano Guapira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	-	1	-	-	-
Plano Ipe Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	-	316	-	(70)	-
Plano Jacaranda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	-	1.880	-	(115)	-
Plano Jatoba Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	78,98	2.493	1.000	(445)	-
Plano Macieira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	-	11	-	(2)	-
Plano Manaca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	-	1	-	-	-
Plano Mangueira Empreendimentos Imobiliarios Ltda	78,97	-	1.074	-	(7)	-

	Participação total-%		Patrimônio líquido		Lucro líquido (prejuízo) do exercício	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Sociedades controladas sob controle comum						
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	5.910	-	1.694	-
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	-	2.920	-	1.605	-
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	-	(253)	-
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	-	11.917	-	(546)	-
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	34,96	(407)	(432)	293	110
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	-	11.973	-	3.282	-
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	-	4.183	-	1.605	-
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	-	2.548	-	2.148	-
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	-	210	-	(3)	-
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	24,97	-	2.722	-	(35)	-
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	46,23	18.902	12.018	4.617	2.146
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	-	13.180	-	8.779	-
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	(393)	-	(393)	-
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	-	7.540	-	(134)	-
Scp Classic/Galli	47,81	47,82	46.190	24.129	21.522	11.067
Svr Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	-	1.116	-	16	-
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,95	-	(14.733)	-	(14.734)	-
Urimonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	(708)	-	(708)	-
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	-	148	-	(37)	-
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	3.762	-	(109)	-

(d) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações contábeis consolidadas em 31 de Dezembro de 2007 e de 2006, proporcionalmente à participação societária mantida, podem ser assim sumarizados:

31 de Dezembro de 2007

Ativo

Participação	Ativo				Total
	- %	Circulante	Não circulante	Permanente	
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2.959	-	-	2.959
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	3.830	70	-	3.900
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	28.253	-	-	28.253
Aspen Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	-	-	-
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	1.774	-	-	1.774
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	1.664	1.980	7	3.651
Bento Goncalves Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	513	8.812	-	9.325
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,94	5.720	-	-	5.720
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	239	8.845	-	9.084
Caiobas Empreend. Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	-	-	-
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	6.484	1.521	-	8.005
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	8.323	-	-	8.323
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	3.258	12.401	-	15.659
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	16.642	-	-	16.642
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	1	-	30	31
Chamomix Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	-	-
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	3.995	-	-	3.995
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	192	-	38.233	38.425
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	5.758	3.537	-	9.295
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliarios Sp	41,53	7.294	8.049	-	15.343
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	9.063	15.267	-	24.330
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	-	-	-	-
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	15.889	45.094	-	60.983
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	9.513	2.974	-	12.487
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	35.980	27.126	-	63.106
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	46.529	6.529	-	53.058
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	18.271	20.228	-	38.499
Cyrsa S/A	50,00	80.521	1.628	712	82.861
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	1	-	-	1
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,62	9.316	6.025	-	15.341
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	7.545	3.572	-	11.117
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	74	-	-	74
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	(11.659)	17.054	-	5.395
Farrroupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	8.007	-	-	8.007
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	(248)	12.111	-	11.863
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,62	26.567	-	-	26.567
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,62	25.846	1.352	-	27.198
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	8.941	962	8	9.911
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	5.240	-	3	5.243
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	66.630	8.257	11.932	86.819
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	3.991	-	-	3.991
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	16.932	5.362	-	22.294
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	3.979	6.733	-	10.712
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	8.594	2.080	-	10.674
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,97	24.800	3	-	24.803
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	10.435	-	-	10.435
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	6	16.464	-	16.470
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	11.577	-	-	11.577
Mac Construtora Ltda	49,97	34.117	-	-	34.117
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,97	4.483	9.195	-	13.678

31 de Dezembro de 2007

Ativo

Participação	Ativo				Total
	- %	Circulante	Não circulante	Permanente	
Mac Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,95	68.224	13.080	153.330	234.634
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	9.491	-	-	9.491
Mac Franca Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	2.297	-	-	2.297
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	93	-	-	93
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	15	-	-	15
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	13.265	-	-	13.265
Mac Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	5.618	-	-	5.618
Mac Japao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	9.306	-	-	9.306
Mac Mexico Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	1	-	-	1
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	10	-	-	10
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,95	37.037	-	-	37.037
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	284	-	-	284
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	401	-	-	401
Madison Propriedades Imobiliarias Ltda	49,99	118	-	-	118
Magnum Investimentos Imobiliarios Ltda	30,00	45.116	8.415	-	53.531
Mckinley Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	-	-	-
Merito Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	1.215	5.926	-	7.141
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	6.103	3.082	-	9.185
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	-	-
Mv 1 Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	50,00	16	1.241	-	1.257
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	10.925	3.654	2	14.581
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliarios S	50,00	1.226	2.120	-	3.346
Np Empreendimentos Imobiliarios Ltda	34,95	3.942	7.619	-	11.561
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	6.086	6.683	-	12.769
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliario Spe Lt	40,00	5.986	2.113	-	8.099
Petronio Portela Empreend Imobiliarios S/A	49,99	6.245	-	-	6.245
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliarios Spe Lt	50,00	92.464	19.120	-	111.584
Prime Planejamento Imobiliario Ltda	49,99	11.437	3.023	-	14.460
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	210	-	-	210
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliarios L	24,97	3.290	-	-	3.290
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliario S	38,62	5.123	6.216	-	11.339
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,89	12.397	5.317	-	17.714
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,98	25.305	11.250	-	36.555
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliari	48,67	21.832	9.557	-	31.389
Rummaala S/A	50,00	50.232	1.241	-	51.473
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	17.903	-	-	17.903
Salto Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	4.043	-	-	4.043
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	7.544	-	-	7.544
Savona Empreendimento imobiliario Spe Ltda	50,00	4.762	-	-	4.762
Scp Classic/Galli	47,81	32.128	3.210	-	35.338
Sk Realty Empreendimentos Imobiliarios S/A	50,00	106	32.811	1.933	34.850
Slk Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	29,99	5.360	29	-	5.389
Svr Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	4.578	622	15	5.215
Tibirica Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	2.973	-	-	2.973
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,95	15.328	4.924	-	20.252
Urimonduba Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	12.444	-	-	12.444
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	1.128	-	-	1.128
Vila Maria Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	4.413	-	-	4.413

31 de Dezembro de 2007

Passivo

	Participação - %	Circulante		Patrimônio Líquido	Total
		Circulante	Não circulante		
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	502	2.505	(48)	2.959
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	2.896	201	803	3.900
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	5.288	23.047	(82)	28.253
Aspen Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	-	-	-
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios Sp	49,99	2.158	-	(384)	1.774
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	174	1.571	1.906	3.651
Bento Goncalves Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	5	54	9.266	9.325
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,94	513	-	5.207	5.720
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	6.778	-	2.306	9.084
Caiobas Empreend. Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	-	-	-
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	570	3.885	3.550	8.005
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	3.563	127	4.633	8.323
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	591	8.034	7.034	15.659
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	1.502	-	15.140	16.642
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	67	-	(36)	31
Chamomix Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	-	-
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	2	4.030	(37)	3.995
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	25.862	2.364	10.199	38.425
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	800	1.090	7.405	9.295
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliarios Sp	41,53	11.480	423	3.440	15.343
Cyrela Magik Technisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	1.075	863	22.392	24.330
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	-	-	-	-
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	3.762	16.765	40.456	60.983
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	6.043	3.397	3.047	12.487
Cyrela Technisa De Invest Imob Ltda	50,00	7.472	799	54.835	63.106
Cyrela Technisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	20.491	425	32.142	53.058
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	2.610	1.412	34.477	38.499
Cyrsa S/A	50,00	2.748	56.929	23.184	82.861
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	7	-	(6)	1
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,62	1.856	90	13.395	15.341
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	174	4.794	6.149	11.117
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	144	119	(189)	74
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	3.012	112	2.271	5.395
Farrupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	1.295	12	6.700	8.007
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	7.675	-	4.188	11.863
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,62	1.263	612	24.692	26.567
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,62	20.797	1.831	4.570	27.198
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	2.692	3.671	3.548	9.911
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	158	-	5.085	5.243
Goldsztein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	18.380	46.002	22.437	86.819
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	3.149	842	-	3.991
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	12.337	368	9.589	22.294
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	969	195	9.548	10.712
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	958	3.581	6.135	10.674
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,97	13.576	703	10.524	24.803
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	264	5.119	5.052	10.435
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	16.052	16.345	(15.927)	16.470
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	11.523	-	54	11.577
Mac Construtora Ltda	49,97	2.429	1.418	30.270	34.117
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,97	3.388	4.852	5.438	13.678

31 de Dezembro de 2007

Passivo

	Participação - %	Passivo		Patrimônio Líquido	Total
		Circulante	Não circulante		
Mac Empreendimentos Imobiliários S/A	49,95	7.003	100.009	127.622	234.634
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,95	788	-	8.703	9.491
Mac Franca Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	1	-	2.296	2.297
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	-	-	93	93
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	-	-	15	15
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	9.742	-	3.523	13.265
Mac Italia Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,95	3.509	2.339	(230)	5.618
Mac Japao Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	4.576	-	4.730	9.306
Mac Mexico Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	-	-	1	1
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	-	-	10	10
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,95	4.588	322	32.127	37.037
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	1	-	283	284
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	-	-	401	401
Madison Propriedades Imobiliárias Ltda	49,99	-	118	-	118
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda	30,00	42.872	(7.536)	18.195	53.531
Mckinley Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	-	-	-
Merito Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,99	1.038	193	5.910	7.141
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,99	2.653	3.612	2.920	9.185
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	-	-
Mv 1 Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	50,00	515	-	742	1.257
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	2.544	120	11.917	14.581
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliários S	50,00	1.161	10	2.175	3.346
Np Empreendimentos Imobiliários Ltda	34,95	11.828	140	(407)	11.561
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	458	338	11.973	12.769
Parque Turiassu Empreendimentos Imobiliário Spe Lt	40,00	2.219	2.873	3.007	8.099
Petronio Portela Empreend Imobiliários S/A	49,99	413	1.649	4.183	6.245
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Lt	50,00	37.776	8.645	65.163	111.584
Prime Planejamento Imobiliário Ltda	49,99	3.638	8.274	2.548	14.460
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	-	-	210	210
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliários L	24,97	568	-	2.722	3.290
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliário S	38,62	2.249	88	9.002	11.339
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,89	909	176	16.629	17.714
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,98	4.846	5.898	25.811	36.555
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobiliári	48,67	2.325	10.162	18.902	31.389
Rummaala S/A	50,00	5.164	22.953	23.356	51.473
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	4.314	409	13.180	17.903
Salto Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,99	4.436	-	(393)	4.043
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	4	-	7.540	7.544
Savona Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	50,00	1.290	376	3.096	4.762
Scp Classic/Galli	47,81	(12.773)	1.921	46.190	35.338
Sk Realty Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	35.001	-	(151)	34.850
Slk Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	29,99	2.336	-	3.053	5.389
Svr Empreendimentos Imobiliários Ltda	24,99	2.009	2.090	1.116	5.215
Tibirica Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	2	3.027	(56)	2.973
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	49,95	18.640	16.345	(14.733)	20.252
Urimonduba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,99	13.152	-	(708)	12.444
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	30	950	148	1.128
Vila Maria Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,99	646	5	3.762	4.413

	Resultado							Total
	Participação - %	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CS Corrente e diferido	
Alexandria Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	-	-	(45)	(3)	-	-	(48)
Alpen Haus Negocios Imobiliarios S/A	23,99	(13)	(15)	(9)	164	-	(50)	77
Arizona Investimentos Imobiliarios Ltda	50,00	15.364	(10.455)	(1.353)	(57)	-	(2.993)	506
Aspen Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	(123)	(1)	(1)	-	-	(125)
Augusto De Miranda Empreendimentos Imobiliarios	49,99	-	-	(373)	(11)	-	-	(384)
Autentico Vila Carrao Empreend Imobil Spe Ltda	49,99	2.592	(1.659)	(719)	(7)	-	(79)	128
Bento Goncalves Empreendimentos Imobiliarios Ltda	50,00	-	-	(334)	(74)	-	-	(408)
Brigadeiro Galvao Empreendimentos Imobiliarios Spe	49,94	-	-	(919)	(8)	-	-	(927)
C.E.A. Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	-	-	(87)	2	-	(1)	(86)
Caiobas Empreend. Imobiliarios Spe Ltda	49,99	-	-	-	-	-	-	-
Caiobas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	49,99	5.850	(3.467)	(1.073)	(48)	-	(220)	1.042
Calendula Desenvolvimento Imobiliario S/A	24,00	1.731	(799)	(96)	(135)	-	(56)	645
Camargo Correa - Cyrela Empreend Imobil Ltda - Spe	50,00	-	-	(87)	(378)	-	(29)	(494)
Capri Incorporadora Spe Ltda	50,00	-	-	(29)	(29)	-	-	(58)
Cedro Consultoria Imobiliaria Ltda	50,00	-	-	(44)	-	-	-	(44)
Chamomix Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	(59)	-	-	-	(59)
Cubatao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	-	-	(34)	(5)	3	(1)	(37)
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	3.936	(2.619)	(2.551)	(1.706)	960	(123)	(2.103)
Cyrela Gafisa Spe Ltda	46,49	5	-	(187)	(284)	5	(272)	(733)
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliarios Sp	41,53	14.728	(10.930)	(476)	(173)	-	(516)	2.633
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliarios	36,67	29.568	(13.312)	(1.335)	(574)	3	(1.294)	13.056
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela Milao Empreendimentos Imobiliarios S/A	48,67	39.803	(23.329)	(1.256)	(297)	9	(1.481)	13.249
Cyrela Minas Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	11.207	(8.200)	(1.305)	6	-	(403)	1.305
Cyrela Tecnisa De Invest Imob Ltda	50,00	2.614	(73)	(4.497)	55	15	(314)	(2.200)
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreend. Imobiliario	32,41	2.626	(7)	(9)	(5)	-	(60)	2.545
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliarios S.A	48,67	24.754	(12.905)	(1.381)	271	18	(911)	9.846
Cyrsa S/A	50,00	-	-	-	-	-	-	-
D Empreendimentos E Participacoes Ltda	35,05	-	-	(4)	-	-	-	(4)
Dalia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	48,62	106	(333)	(15)	170	-	(64)	(136)
Estela Borges Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	4.465	(3.012)	(322)	(19)	-	(142)	970
Europa Brasil Empreendimento Imobiliario Spe Ltda	49,99	-	-	(189)	(1)	-	-	(190)
Fabia Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	32,50	5.822	(2.902)	(1.821)	(110)	-	(165)	824
Farrroupilha Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	-	-	(59)	(180)	-	-	(239)
Forest Hill De Investimentos Imobiliarios Ltda	49,44	1.027	(217)	(7)	(1)	-	(24)	778
Galeria Boulevard Desenvolvimento Imobiliario S/A	48,62	24.406	(754)	(211)	(48)	-	(749)	22.644
Galeria Boulevard Negocios Imobiliarios S/A	48,62	10.066	(7.633)	(1.247)	1.221	78	(1.256)	1.229
Gcm Empreendimentos Imobiliarios Ltda	24,99	10.964	(6.612)	(445)	(42)	(20)	(299)	3.546
Girassol - Vila Madalena Empreend Imobil S/A	25,00	-	-	(75)	(12)	-	-	(87)
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliarios S/A	49,99	29.731	(20.346)	(8.109)	(22)	8.317	(415)	9.156
Jardim Real Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,99	-	-	-	-	-	-	-
Klabin Segall Cyrela Rjz Empreendimento Imobiliari	48,67	14.069	(6.364)	(818)	89	-	(454)	6.522
Klabin Segall Cyrela Spe Ltda	37,93	8.121	(6.409)	(547)	(369)	-	(390)	406
Klabin Segall Vergueiro Emp. Imobil Spe Ltda	38,50	2.966	(2.319)	(514)	214	-	(1.100)	(753)
Lao Empreendimentos Imobiliarios Ltda	39,97	29.678	(22.261)	(1.124)	(258)	-	(958)	5.077
Lorena Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda	50,00	9.751	(3.814)	(1.756)	(309)	-	(294)	3.578
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	-	-	(44)	(1.107)	(14.775)	-	(15.926)
Mac Brasil Empreendimentos Imobiliarios Ltda	49,94	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Mac Construtora Ltda	49,97	41.363	(24.931)	(5.850)	(366)	19	(1.296)	8.939
Mac Cyrela Italia Empreendimentos Imobiliarios Ltd	49,97	9.582	(6.119)	(2.011)	437	-	(620)	1.269

	Resultado							
	Participação -%	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CS Corrente e diferido	Total
Mac Empreendimentos Imobiliários S/A	49,95	-	(1)	(2.469)	(2.775)	13.934	-	8.689
Mac Espanha Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,95	-	-	(1.267)	(13)	-	-	(1.280)
Mac Franca Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	-	-	(3)	(1)	-	-	(4)
Mac Grecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Mac Holanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Mac Irlanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	-	-	(1)	(1)	-	-	(2)
Mac Italia Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,95	-	-	(170)	(50)	-	-	(220)
Mac Japao Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	-	-	(28)	(1)	-	-	(29)
Mac Mexico Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Mac Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	-	-	(2)	-	-	-	(2)
Mac Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,95	12.168	(7.950)	(2.121)	(22)	-	(383)	1.686
Mac Venezuela Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,94	-	-	(11)	-	-	-	(11)
Madagascar Incorporadora Ltda	50,00	-	-	-	-	-	-	-
Madison Propriedades Imobiliárias Ltda	49,99	-	-	-	-	-	-	-
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda	30,00	19.179	(10.829)	(5)	427	10	(650)	8.132
Mckinley Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	47,50	-	(94)	(1)	-	4	-	(91)
Mento Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,99	6.674	(3.988)	(751)	(33)	-	(209)	1.693
Mestre Alvaro Empreendimentos Imobiliários Ltda	49,99	9.147	(6.173)	(1.061)	(21)	-	(287)	1.605
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano Spe Ltda	38,00	-	-	(252)	(1)	-	-	(253)
Mv 1 Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	50,00	-	-	(1)	(1)	-	-	(2)
Nova Delhi Incorporadora Spe Ltda	49,99	3.910	(2.775)	(1.520)	(38)	-	(124)	(547)
Nova Vila Guilherme Empreendimentos Imobiliários S	50,00	-	-	(212)	(2)	-	-	(214)
Np Empreendimentos Imobiliários Ltda	34,95	226	(9)	(21)	156	-	(60)	292
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	11.515	(7.273)	(572)	(26)	-	(363)	3.281
Parque Tunassu Empreendimentos Imobiliário Spe Lt	40,00	8.824	(5.675)	(1.694)	(872)	-	(276)	307
Petronio Portela Empreend Imobiliários S/A	49,99	5.257	(3.284)	(177)	(37)	-	(154)	1.605
Ptlarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Lt	50,00	104.505	(61.235)	(4.416)	(415)	2	(3.343)	35.098
Prime Planejamento Imobiliário Ltda	49,99	14.252	(10.335)	(1.412)	24	(4)	(377)	2.148
Provincia Incorporadora Ltda	50,00	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Quality Mac Belgica Empreendimentos Imobiliários L	24,97	-	-	(34)	(1)	-	-	(35)
Queiroz Galvao Cyrela Empreendimento Imobiliário S	38,62	9.441	(6.859)	(450)	930	-	(879)	2.183
Queiroz Galvao Cyrela Oklahoma Empreend Imobil Spe	48,89	11.670	(6.090)	(1.959)	109	-	(333)	3.397
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreend. Imobil.	29,98	39.674	(25.532)	(10.864)	(347)	-	(1.584)	1.347
Residencial Sao Conrado Empreendimentos Imobilian	48,67	17.881	(11.427)	(627)	(316)	-	(893)	4.618
Rummaia S/A	50,00	-	-	-	-	-	-	-
Salmiana Empreendimentos S/A	24,99	12.902	(2.932)	(199)	(579)	-	(414)	8.778
Salto Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,99	-	-	(377)	(21)	7	(2)	(393)
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliários S/A	49,99	-	-	(113)	(21)	-	-	(134)
Savona Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	50,00	-	-	-	(2)	-	-	(2)
Scp Classic/Galli	47,81	35.582	(10.940)	(1.412)	122	-	(1.831)	21.521
Sk Really Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	-	-	(1.276)	(794)	435	-	(1.635)
Sik Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	29,99	4.417	(2.407)	(2.788)	(24)	-	(144)	(946)
Svr Empreendimentos Imobiliários Ltda	24,99	1.555	(1.033)	(458)	(11)	-	(37)	16
Tibirca Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	-	-	(55)	(1)	-	-	(56)
Topazio Brasil Empreendimento Imobiliário Spe Ltda	49,95	4.230	(3.261)	(15.333)	(283)	-	(87)	(14.734)
Urmonduba Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,99	-	-	(621)	(88)	1	-	(708)
Viena Incorporadora Spe Ltda	49,99	-	-	(36)	-	-	-	(36)
Vita Maria Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	49,99	-	-	(30)	(79)	-	-	(109)

	Ativo				
	2006				
	Participação - %	Circulante	Não circulante	Permanente	Total
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	23.838	5.000	1	28.839
Agra Empreendimento Imobiliário S.A.	42,14	400.419	25.010	7.468	432.897
Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	19,60	4.911	-	-	4.911
Araucária Incorporadora Ltda.	24,50	1.172	-	-	1.172
Arizona Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	14.137	-	-	14.137
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,40	9.165	-	-	9.165
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	123	-	-	123
Astroméria Incorporadora Ltda	25,48	4.338	-	-	4.338
Bugarvilha Incorporadora Ltda	48,99	8.440	-	-	8.440
C.E.A Empreendimentos Imobiliários Ltda (anteriormente: Cyrela Algarve)	50,00	8.827	101	-	8.928
Caibias Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	1.009	18	-	1.027
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A	24,00	5.858	-	-	5.858
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	12.419	-	-	12.419
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00	59	-	-	59
Ciclame Incorporadora Ltda	25,48	8.271	-	-	8.271
Condessa Empreendimentos Imobiliários Ltda	19,60	8.428	-	-	8.428
Cyrela Évora Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	127.522	-	-	127.522
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	7.809	7.628	-	15.437
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56	7.789	694	-	8.483
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	25.500	7.303	-	32.803
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	46,23	10.707	16.566	-	27.273
Cyrela Tecnisa de Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	45.033	29.442	-	74.475
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários SPE	32,42	36.717	17.479	-	54.196
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,14	-	-	-	-
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	9.370	3.210	-	12.580
Estela Borges Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.593	-	-	2.593
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,44	9.697	2.342	82	12.121
Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário	50,00	811	-	12.058	12.869
Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional	49,23	2.367	-	40.405	42.772
Galeria Boulevard Negócios Imobiliários S.A.	48,62	50.921	1.525	-	52.446
Gerbera Incorporadora Ltda	24,50	131	-	-	131
Goldztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	11.743	-	38	11.781
Heliconia Incorporadora Ltda.	24,50	4.616	-	-	4.616
Housing 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda	24,50	6.031	-	-	6.031
Imperatriz Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	29,40	1.564	-	-	1.564
Jacarandá Incorporadora Ltda.	15,68	15.478	-	-	15.478
Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda.	44,70	1.966	-	-	1.966
Kaiapo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	8.886	-	-	8.886
Kamayura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	9.918	-	-	9.918
Kantarure Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,15	4.955	-	-	4.955
Klabin Segall Cyrela R.JZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	37,93	9.513	2.654	358	12.525
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	14.512	5.768	-	20.280
Klabin Segall Vergueiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	38,50	8.072	3.098	-	11.170
Laguna Incorporadora SPE Ltda.	17,15	13.870	-	82	13.952
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	6.070	1.913	-	7.983
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Estoril)	50,00	27.492	6.265	-	33.757
Leituga Incorporadora SPE Ltda.	48,99	4.549	-	-	4.549
Lisianthus Incorporadora SPE Ltda.	19,60	2.554	-	-	2.554
Mac Construtora Ltda	50,00	32.481	-	-	32.481
MAC Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela Itália)	50,00	14.963	250	-	15.213
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	918	13.743	58.515	73.176

	Ativo				Total
	2006				
	Participação - %	Circulante	Não circulante	Permanente	
MAC Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda. (antenormente Cyrela Itália)	50,00	14.963	250	-	15.213
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	918	13.743	58.515	73.176
Mac Espanha	50,00	6.052	-	-	6.052
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	39.392	18.840	-	58.232
Maria Max Kibara	17,15	2.959	-	-	2.959
Matheus Leão Empreendimentos Imobiliários Ltda	24,50	3.775	-	-	3.775
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	98	-	-	98
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	225	-	1	226
Munduruku Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,15	7.751	730	2	8.483
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	2.866	485	-	3.351
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	4.030	7.188	-	11.218
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	7.298	6	-	7.304
Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cyrela Roma)	34,30	14.476	-	-	14.476
Petro Portela Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	2.094	4	-	2.098
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela França)	50,00	25.943	1.869	-	27.812
Poli Investimentos Imobiliários Ltda	19,60	14.859	-	-	14.859
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	4.778	7.496	-	12.274
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário	48,90	9.536	-	-	9.536
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S.A.	30,00	16.790	20	-	16.810
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários SPE	46,23	12.298	1	-	12.299
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	5.577	-	-	5.577
SCP - Broz Realty	19,00	4.051	-	-	4.051
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	21.040	4.356	-	25.396
Tapirape Empreendimentos Imobiliários Ltda	15,68	8.002	-	-	8.002
Tulipa Incorporadora Ltda	24,50	183	-	-	183
Waura Empreendimentos Imobiliários Ltda	19,60	4.550	-	-	4.550

	Passivo e patrimônio líquido				
	2006	Passivo		Patrimônio	Total
	Participação - %	Circulante	Não circulante	líquido	
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	16.027	633	12.179	28.839
Agra Empreendimento Imobiliário S.A	42,14	183.740	148.334	100.823	432.897
Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	19,60	13	2.984	1.914	4.911
Araucária Incorporadora Ltda.	24,50	712	-	460	1.172
Arizona Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	142	14.584	(589)	14.137
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,40	198	2.427	6.540	9.165
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	119	-	4	123
Astronéria Incorporadora Ltda	25,48	4.247	-	91	4.338
Buganvília Incorporadora Ltda	48,99	40	7.949	451	8.440
C.E.A Empreendimentos Imobiliários Ltda (anteriormente: Cyrela Algarve)	50,00	8.779	-	149	8.928
Caiobas Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	95	-	932	1.027
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A	24,00	2.812	2.651	395	5.858
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.623	4.529	4.267	12.419
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00	52	-	7	59
Ciclame Incorporadora Ltda	25,48	8.015	-	256	8.271
Condessa Empreendimentos Imobiliários Ltda	19,60	1.488	6.175	765	8.428
Cyrela Évora Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	43.450	80.000	4.072	127.522
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	924	436	14.077	15.437
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56	5.313	164	3.006	8.483
Cyrela Magik Technisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	4.926	7.502	20.375	32.803
Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários S.A.	46,23	2.118	753	24.402	27.273
Cyrela Technisa de Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	8.112	453	65.910	74.475
Cyrela Technisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários SPE	32,42	6.672	862	46.662	54.196
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,14	2	-	(2)	-
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	1.111	42	11.427	12.580
Estela Borges Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	190	-	2.403	2.593
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,44	7.287	-	4.834	12.121
Fundo Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	50,00	168	-	12.701	12.869
Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional	49,23	257	432	42.083	42.772
Galeria Boulevard Negócios Imobiliários S.A.	48,62	53.301	1.130	(1.985)	52.446
Gerbera Incorporadora Ltda	24,50	-	131	-	131
Goldztein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	2.367	6.741	2.673	11.781
Heliconia Incorporadora Ltda.	24,50	1.910	2.782	(76)	4.616
Housing 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda	24,50	110	5.016	905	6.031
Imperatriz Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	29,40	252	-	1.312	1.564
Jacarandá Incorporadora Ltda.	15,68	7.312	2.971	5.195	15.478
Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda.	44,70	1.392	-	574	1.966
Kaiapo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	1.852	3.772	3.262	8.886
Kamayura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	1.941	7.006	971	9.918
Kantarure Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,15	2.008	94	2.853	4.955
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	37,93	1.966	6.294	4.265	12.525
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	10.752	386	9.142	20.280
Klabin Segall Vergueiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	38,50	683	3.598	6.889	11.170
Laguna Incorporadora SPE Ltda.	17,15	817	1.891	11.244	13.952
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	407	149	7.427	7.983
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela Estoril)	50,00	6.735	-	27.022	33.757
Leituga Incorporadora SPE Ltda.	48,99	22	4.280	247	4.549
Lisianthus Incorporadora SPE Ltda.	19,60	78	1.607	869	2.554
Mac Construtora Ltda	50,00	917	128	31.436	32.481

	Passivo e patrimônio líquido				
	2006			Patrimônio	Total
	Participação - %	Circulante	Não circulante	líquido	
MAC Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda. (anteriormente Cyrela Itália)	50,00	7.938	266	7.009	15.213
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	2.183	-	70.993	73.176
Mac Espanha	50,00	3.543	-	2.509	6.052
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	31.634	16.536	10.032	58.232
Maria Max Kibara	17,15	1.103	1.384	472	2.959
Matheus Leão Empreendimentos Imobiliários Ltda	24,50	1.049	2.919	(193)	3.775
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	90	-	8	98
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	226	-	-	226
Munduruku Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,15	9.126	80	(723)	8.483
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	50,00	1.072	-	2.279	3.351
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	11.494	156	(432)	11.218
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	3.453	-	3.851	7.304
Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (Cyrela Roma)	34,30	178	-	14.298	14.476
Petro Portela Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	120	28	1.950	2.098
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (anteriormente Cyrela França)	50,00	17.783	1.488	8.541	27.812
Poli Investimentos Imobiliários Ltda	19,60	2.966	5.338	6.555	14.859
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S.A.	38,62	1.629	327	10.318	12.274
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento Imobiliário	48,90	694	-	8.842	9.536
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S.A.	30,00	29	-	16.781	16.810
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliários SPE	46,23	228	53	12.018	12.299
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	2.653	-	2.924	5.577
SCP - Broz Realty	19,00	1.800	-	2.251	4.051
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	990	277	24.129	25.396
Tapirape Empreendimentos Imobiliários Ltda	15,68	3.945	1.600	2.457	8.002
Tulipa Incorporadora Ltda	24,50	23	166	(6)	183
Waura Empreendimentos Imobiliários Ltda	19,60	816	3.325	409	4.550

Resultado do exercício

	2006							Total
	Participação - %	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	IR e CSLL corrente e diferido	
Agra Cyrela SPE Ltda.	46,45	18.824	(14.467)	(2.854)	215	-	(1.043)	675
Agra Empreendimento Imobiliário S.A.	42,14	109.126	(70.858)	(16.318)	(5.484)	(1.113)	(2.097)	13.256
Araguaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	19,60	-	-	-	(8)	-	-	(8)
Araucária Incorporadora Ltda.	24,50	-	-	-	(16)	-	-	(16)
Arizona Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	-	-	(33)	(556)	-	-	(589)
Aroaba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	29,40	-	-	(91)	(52)	-	-	(143)
Aspen Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Astroméria Incorporadora Ltda	25,48	-	-	(12)	(1)	-	-	(13)
Buganvília Incorporadora Ltda	48,99	-	-	-	(2)	-	-	(2)
C.E.A Empreendimentos Imobiliários Ltda (ant. Cyrela Algarve)	50,00	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Caiobas Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	368	(268)	(27)	(1)	-	(8)	64
Calêndula Desenvolvimento Imobiliário S.A.	24,00	-	(49)	-	(375)	-	(99)	(523)
Camargo Corrêa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	-	-	(98)	(407)	-	-	(505)
Chamonix Desenvolvimento Urbano SPE Ltda	38,00	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Ciclame Incorporadora Ltda	25,48	-	-	(36)	(2)	-	-	(38)
Condessa Empreendimentos Imobiliários Ltda	19,60	-	-	(17)	(3)	-	-	(20)
Cyrela Évora Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela Gafisa SPE Ltda.	46,50	4.348	(2.443)	(768)	207	16	(1.098)	262
Cyrela Mac Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	41,56	13.135	(8.130)	(848)	(23)	-	(413)	3.721
Cyrela Magik Tecnisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,67	31.828	(20.398)	(1.429)	51	16	(1.503)	8.565
Cyrela Mião Empreendimentos Imobiliários S.A.	46,23	35.658	(21.117)	(2.111)	240	8	(1.309)	11.369
Cyrela Tecnisa de Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	57.520	(2.445)	(1.525)	416	3	(1.831)	52.138
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobiliários	32,42	29.770	(478)	(3)	4	-	(558)	28.735
D Empreendimentos e Participações Ltda.	35,14	-	-	(7)	-	-	-	(7)
Dália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48,62	44	(15)	(39)	124	(1)	(48)	65
Estela Borges Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	-	-	(3)	-	-	-	(3)
Forest Hill de Investimentos Imobiliários Ltda.	49,44	774	(133)	(4)	(1)	-	(77)	559
Fundo Brasílio Machado de Investimento Imobiliário	50,00	3.314	(307)	(475)	33	-	-	2.565
Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional	49,23	4.685	(992)	(2.735)	255	-	-	1.213
Galeria Boulevard Negócios Imobiliários S.A.	48,62	6.735	(4.744)	(6.259)	(217)	-	394	(4.091)
Gerbera Incorporadora Ltda	24,50	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	5.581	(4.085)	(1.940)	112	5	-	(327)
Heliconia Incorporadora Ltda.	24,50	-	-	(27)	(50)	-	-	(77)
Housing 3 Empreendimentos Imobiliários Ltda	24,50	-	-	(10)	(4)	-	-	(14)
Imperatriz Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda	29,40	-	-	(9)	(5)	-	-	(14)
Jacarandá Incorporadora Ltda.	15,68	-	-	(406)	124	-	(1)	(283)
Jardim das Vertentes Incorporadora SPE Ltda.	44,70	-	-	-	(35)	-	(1)	(36)
Kaiapo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	-	-	(56)	(18)	-	-	(74)
Kamayura Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19,60	-	-	-	(7)	-	-	(7)
Kantarure Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,15	-	-	(20)	(15)	-	-	(35)
Klabin Segall Cyrela RJZ Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	37,93	8.156	(5.594)	(1.802)	270	-	(737)	293
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	37,93	18.949	(13.214)	(401)	(196)	65	(682)	4.521
Klabin Segall Vergueiro Empreendimentos Imobiliários SPE Lk	38,50	9.147	(5.234)	(1.209)	(10)	-	647	3.341
Laguna Incorporadora SPE Ltda.	17,15	14.842	(9.305)	(11)	(2.573)	-	(1.891)	1.062
Lao Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40,00	9.712	(5.655)	(426)	338	-	(457)	3.512
LC Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (ant. Cyrela Estoril)	50,00	6.752	(4.396)	(2.602)	185	1	(478)	(538)
Leituga Incorporadora SPE Ltda.	48,99	-	-	-	(1)	-	-	(1)
Lisianthus Incorporadora SPE Ltda.	19,60	-	-	(110)	(4)	-	-	(114)
Mac Construtora Ltda	50,00	4.540	(2.759)	(1.792)	(26)	-	(140)	(177)

	Resultado do exercício							
	2006							
	Participação	Receita	Custos	Despesas	Resultado	Outras	IR e CSLL	
	- %	líquida		operacionais	financeiro	receitas e	corrente	
						despesas	e diferido	Total
Mac Construtora Ltda	50,00	4.540	(2.759)	(1.792)	(26)	-	(140)	(177)
MAC Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	10.608	(6.849)	(1.154)	(13)	-	(344)	2.248
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	-	-	(274)	(5)	5.955	-	5.676
Mac Espanha	50,00	-	-	-	-	-	-	-
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	30,00	30.565	(19.409)	(165)	(337)	19	(995)	9.678
Maria Max Kibara	17,15	-	-	(20)	(8)	-	-	(28)
Matheus Leão Empreendimentos Imobiliários Ltda	24,50	-	-	(162)	(33)	-	-	(195)
Mickinley Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	47,50	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Mont Blanc Desenvolvimento Urbano SPE Ltda.	38,00	-	-	(1)	(1)	-	-	(2)
Munduruku Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17,15	6.318	(3.647)	(2.155)	(28)	-	(177)	311
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários SPE Lt	50,00	-	-	(210)	(2)	-	-	(212)
NP Empreendimentos Imobiliários Ltda.	34,96	131	-	(178)	161	-	(4)	110
Padre Adelino Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	-	-	(11)	(5)	-	-	(16)
Pereira Barreto Empreendimentos Imobiliários SPE LI	34,30	-	-	(77)	(89)	-	(1)	(167)
Petro Portela Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	869	(603)	(39)	(62)	-	(28)	137
Piarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Lt	50,00	12.452	(7.205)	(5.254)	(77)	9	(404)	(479)
Poli Investimentos Imobiliários Ltda	19,60	-	-	(16)	(94)	-	-	(110)
Queiroz Galvão Cyrela Empreendimento Imobiliário S	38,62	6.669	(6.439)	256	991	-	(668)	809
Queiroz Galvão Cyrela Oklahoma Empreendimento In	48,90	(6)	(597)	(718)	364	2	(4)	(959)
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza Empreendimento	30,00	-	-	(38)	(4)	-	-	(42)
Residencial São Conrado Empreendimentos Imobiliár	46,23	8.394	(5.647)	(213)	26	-	(414)	2.146
Santa Genebra Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	-	-	(43)	(9)	-	-	(52)
SCP - Broz Realty	19,00	31	(8)	(14)	1	-	27	37
SCP - Cyrela Classic e Cesário Galli	47,82	20.178	(7.634)	(859)	109	-	(727)	11.067
Tapirape Empreendimentos Imobiliários Ltda	15,68	-	-	(215)	84	-	(56)	(187)
Tulipa Incorporadora Ltda	24,50	-	-	(6)	(1)	-	-	(7)
Waura Empreendimentos Imobiliários Ltda	19,60	-	-	(13)	(2)	-	-	(15)

Investimentos no exterior

As demonstrações contábeis da sociedade controlada Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda. (sediada em Bahamas), expressas em dólares estadunidenses, foram convertidas para reais pelo método da taxa corrente, sendo utilizada a taxa de câmbio em vigor em 31 de Dezembro de 2007 - R\$1,7705 (R\$2,1372 em Dezembro de 2006).

As demonstrações contábeis da sociedade controladas sob controle comum Cyrsa S.A. e Rummala S.A. (sediadas na Argentina), expressas em pesos, foram convertidas para reais pelo método da taxa corrente, sendo utilizada a taxa de câmbio em vigor em 31 de Dezembro de 2007 - R\$0,562064.

Os valores de variação cambial apurados nos exercícios foram registrados no resultado do exercício.

9. Imobilizado

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depreciação - %
	2007	2006	2007	2006	
Terrenos (a)	-	945	-	35.842	
Construções em andamento (a)	86	-	87	-	
Edifícios (custo) (a)	-	1.599	-	122.232	1,27 a 4,0
Depreciação acumulada (a)	-	(140)	-	(20.461)	
Máquinas e equipamentos (custo)	545	609	719	915	10
Depreciação acumulada	(177)	(151)	(234)	(204)	
Móveis e utensílios (custo)	1.619	725	2.392	1.653	10
Depreciação acumulada	(382)	(313)	(927)	(865)	
Computadores (custo)	4.953	3.239	6.853	4.338	20
Depreciação acumulada	(2.245)	(1.393)	(2.666)	(1.784)	
Instalações (custo)	2.392	1.804	2.554	2.253	10
Depreciação acumulada	(776)	(589)	(821)	(653)	
Veículos (custo)	92	92	636	623	20
Depreciação acumulada	(32)	(14)	(572)	(527)	
Marcas, Patentes e Direitos	20	-	268	-	
Depreciação acumulada	-	-	-	-	
Benefícios em Imóveis de Terceiros	2.256	-	2.337	-	
Depreciação acumulada	(406)	-	(406)	-	
Outros (custo)	-	347	303	480	
	<u>7.945</u>	<u>6.760</u>	<u>10.523</u>	<u>143.842</u>	

(a) Conforme Nota Explicativa nº 1, a redução ocorrida no período deve-se principalmente a cisão parcial da Companhia para constituição da CCP.

10. Diferido e intangível

a) Diferido

Refere-se a gastos com emissão de debêntures a serem amortizados, conforme prazo de vencimento (sete anos):

	<u>2007</u>
Gastos com emissão de debêntures	2.032
(-) Amortização	(193)
	<u>1.839</u>

b) Intangível

	Taxa anual	Controladora		Consolidado	
	Amortização	2007	2006	2007	2006
	%				
Gastos com projetos em desenvolvimento	20%	106	-	106	-
Gastos com software	20%	7.555	-	7.962	532
		<u>7.661</u>	<u>-</u>	<u>8.068</u>	<u>532</u>

11. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado		Milhares de dólares estadunidenses	
					Consolidado	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Empréstimos - moeda estrangeira	-	-	14.170	17.104	8.000	8.000
Empréstimos - moeda nacional	1.654	65	88.097	12.752	-	-
Financiamentos - moeda nacional	139.828	-	201.739	94.225	-	-
Juros a pagar - moeda nacional	918	-	1.002	338	-	-
Juros a pagar - moeda estrangeira	-	-	281	310	159	298
	<u>142.400</u>	<u>65</u>	<u>305.289</u>	<u>124.729</u>	<u>8.159</u>	<u>8.298</u>
Passivo circulante	<u>(5.376)</u>	<u>(65)</u>	<u>(76.762)</u>	<u>(57.236)</u>		
Passivo não circulante	<u>137.024</u>	<u>-</u>	<u>228.527</u>	<u>67.493</u>		

O empréstimo em moeda estrangeira, no montante total equivalente a US\$8.000 mil está sujeito a variação da taxa LIBOR e juros de 2,75% ao ano; acrescido de variação cambial e com vencimento para Março de 2008, tendo como garantia o aval do acionista controlador.

Os financiamentos em moeda nacional estão sujeitos a juros que variam entre 10,5% a 12% ao ano, acrescidos da variação da Taxa Referencial (TR). Em garantia dos referidos financiamentos foram oferecidos avais do acionista controlador, hipoteca e caução de contas a receber.

Os contratos de operações de crédito imobiliário 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.

As garantias aos empréstimos e financiamentos pelo acionista controlador totalizaram R\$14.452 em 2007 (R\$17.414 em 2006) e as hipotecas e caução de contas a receber dos empreendimentos totalizaram R\$125.474 em 2007 (R\$72.430 em 2006).

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
2008 (Out a Dez/08)	-	-	-	55.531
2009	48.326	-	132.614	11.423
2010	46.605	-	49.245	384
2011	30.010	-	32.656	155
2012	10.949	-	12.878	-
2013	1.134	-	1.134	-
Total	137.024	-	228.527	67.493

12. Debêntures

Em 01 de Abril de 2007, foi emitido o montante de R\$500.000 em debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, nominativas e escriturais, da espécie quirografária, com garantia real ou flutuante.

O prazo de vencimento das debêntures é de sete anos a contar da data de sua emissão, sendo sua amortização anualmente em três parcelas anuais e iguais e consecutivas a partir de 01 de Abril de 2012 com vencimento final em 01 de Abril de 2014.

As debêntures não estão sujeitas a resgate antecipado a critério da emissora, ressalvado, contudo o direito da emissora adquirir a qualquer tempo, debêntures em circulação no mercado, observando a legislação vigente.

Os encargos das debêntures correspondem a 100% da variação acumuladas das taxas médias diárias de depósitos interfinanceiros de um dia divulgado diariamente pela CETIP, acrescida de um spread de 0,48% ao ano, incidente sobre o valor nominal unitário ainda não amortizado, pago semestralmente, sendo o primeiro vencimento em 01 de Outubro de 2007. Os juros são apropriados "pro rata temporis" da data de emissão até a data do pagamento e montam R\$13.510 em 31 de Dezembro de 2007, estando demonstrado na mesma rubrica.

Cláusulas contratuais "covenants".

O instrumento particular de escritura da emissão de debêntures possui cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer e custos a incorrer. Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais:

- “ Não renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais;
- * Transformação em Sociedade limitada;
- * Não cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado;
- ” Redução do capital social que não para absorção de prejuízos;
- “ Transferência ou cessão de controle acionária;
- * Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que cedam a 10% do patrimônio líquido.

Essas cláusulas contratuais foram totalmente cumpridas no exercício findo em 31 de Dezembro de 2007.

Os gastos com a emissão de debêntures totalizaram R\$2.032, dos quais R\$1.839 encontram-se apresentados no ativo para serem amortizados no resultado de acordo com o prazo das debêntures:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>2007</u>	<u>2007</u>
Debêntures (Vencimento 2014)	500.000	500.000
Juros sobre debêntures	13.510	13.510
	<u>513.510</u>	<u>513.510</u>

13. Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

Os saldos das operações de mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto aqueles firmados com as “Joint Ventures”; aquele mantido com a sociedade Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltda., no montante equivalente a US\$180 mil, está sujeito à variação cambial.

Os saldos nas demonstrações contábeis da controladora e do consolidado são assim apresentados:

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Sócios quotistas, acionistas e administradores								
Controlador	116	913	-	2.381	2.827	15.602	3.227	3.326
Demais sócios e administradores -- pessoa física	3.280	1.205	-	2.567	20.394	11.561	2.217	3.562
	3.396	2.118	-	4.948	23.221	27.163	5.444	6.888
Joint-Ventures								
Goldsztein Participações S.A	2.584	-	-	-	5.056	-	-	-
Mac Empreendimentos Imobiliários S.A	47	887	165	294	-	-	-	-
Plano & Plano Construções e Participações	-	-	-	-	-	-	2.080	-
SKR Engenharia Ltda	-	-	-	-	1.167	-	1.161	-
Tecnum & Corporate Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.803	-	-	-	7.005	664	-	-
	6.434	887	165	294	13.228	664	3.241	-
Demais sócios e acionistas :								
Abyara Planejamento Imobiliário S.A	-	-	-	-	6	-	2.096	4.322
Agra Incorporadora Ltda	-	19.330	-	-	32.845	25.307	-	-
Alfa Realty Empreendimentos Imobiliário Ltda	332	332	-	-	433	315	508	-
Bertolleti Planejamento e Desenvolvimento Imobiliário Ltda	82	-	-	-	293	-	229	-
Brascan Imobiliária Ltda	-	-	-	-	32	-	495	-
Brickell Empreendimentos e Participações Ltda	-	-	-	-	-	211	1.058	-
Bueno Netto Gestão Imobiliária Ltda	-	758	-	-	-	759	-	3.986
Bullish Participações Ltda	-	-	-	-	-	875	-	-
Caçapava Empreitada	-	-	-	-	1.981	-	309	-
Candide Indústria e Comércio Ltda	-	-	-	-	1.301	-	-	-
CDC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	-	-	831	-
OPASA VOTORANTIM EMPREEND IMOBILIARIOS S/A	311	-	-	-	311	-	-	-
CONSTRUTORA MARQUISE S/A	-	-	-	-	-	-	1.105	-
Elwing Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.660	4.898	-	-	5.633	5.101	-	-
ENGELUX COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA	-	-	-	-	263	-	-	-
Fal 2 Incorporadora Ltda (ii)	379	379	-	-	379	378	-	1.993
Figueira Incorporadora Ltda	-	-	-	-	-	2.032	-	-
Fundo de Investimento Pactual	-	-	35	35	-	875	-	-
Gironpark do Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda	170	170	-	-	218	131	571	137
Goldfarb Incorporações e Construções Ltda	5	-	-	-	5.753	2.373	7	300
Incorrel Incorporações Hoteleiras Ltda	1.898	-	-	-	1.981	-	1.775	-
Klabín Segall S.A	-	-	-	-	472	934	-	-
Koema Empreendimentos e Participações Ltda	-	-	-	-	600	-	-	-
Magik Empreendimentos Imobiliários Ltda	15.689	3.082	-	-	19.506	-	1.796	-
MAC Investimentos e Participações Ltda	-	-	-	-	11.368	3.610	5.203	-
MMD EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	-	-	-	-	927	-	-	-
Morar Construtora e Incorporadora Ltda	367	-	-	-	380	-	624	-
MV1 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	541	-	-	-	541	-	-
MVL Empreendimentos Imobiliários Ltda	82	-	-	-	293	-	229	-
Namour Incorporações e Construção Ltda	-	-	-	-	1.779	-	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Oaxaca Incorporadora	-	-	-	-	4.227	-	-	-
Omega SPE Empreendimentos Imobiliários S/A	125	-	-	-	1.483	-	1.035	-
Orbx Incorporadora S/A	-	-	-	-	1.999	-	-	-
Phoenícia Brazil S.A	-	-	-	-	1.075	535	-	-
Plarcon Engenharia S.A	-	2.726	-	-	2.513	14.738	-	-
Quasar Investimentos Imobiliários Ltda	2.091	2.641	-	-	2.091	2.641	300	-
Real State Development Ltda	19	-	-	-	47	1.546	1.050	-
Rossi Residencial S.A	-	-	-	-	899	358	5.170	-
São José Construções e Comércio Ltda	14	14	-	-	14	-	3.189	-
Saracura Investimentos Imobiliários	-	-	-	-	6.162	-	-	-
SCP - BALNEARIO DO SOL	-	-	-	-	435	-	-	-
Setin Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	1.382	-	1.224	-
SM Construções e Comércio Ltda	-	-	-	-	1.242	2.442	-	-
SURFNAME EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	545	-	-	-	778	-	-	-
Tecco Tecnologia e Construção Ltda	1.809	-	-	-	3.073	-	1.374	-
Tecnisa Engenharia e Comércio Ltda	1.019	1.019	1.749	-	8.138	9.922	1.752	-
Tecnisa S.A	-	-	-	-	-	-	5.041	3.645
TPR Empreendimentos e Participações Ltda	-	-	-	-	599	130	-	-
Vivenda Nobre Incorporadora Ltda	-	-	-	-	2.499	1.759	-	-
Viver Empreendimentos Imobiliários Ltda	919	-	-	-	8.224	436	2.402	-
Demais	1.416	636	-	-	13.999	2.344	1.705	263
	30.932	36.526	1.784	35	136.265	76.683	35.875	14.646
Sociedades controladas e coligadas:								
ABC II de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	34	438	438	-	-	-	-
ABC Realty de Investimentos Imobiliários Ltda	4	4	1.519	307	-	-	-	-
Agra Cyrela SPE Ltda.	-	-	1.326	1.326	-	-	-	-
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A	-	12.018	-	-	33.072	-	-	-
ALEXANDRIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS	-	-	-	-	2.505	-	-	-
Arizona Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.701	8.133	-	-	10.698	-	-	-
Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.	-	-	331	385	-	-	-	-
BRC Participação e Administração Ltda.	91	396	427	427	-	-	-	-
C.E.A. Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.724	2.926	-	-	-	-	-	-
Calafate Investimentos Imobiliários Ltda	8.117	-	-	-	9.041	-	-	-
Canindé de Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.911	-	-	-	-	-
Carcavelos Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	6.050	6.109	-	-	-	-	-
CARLOS GOMES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIO	-	-	-	-	8.315	-	-	-
Country de Investimentos Imobiliários Ltda.	1.941	1.766	990	1.435	-	-	-	-
Cybra de Investimento Imobiliário Ltda.	5.056	5.055	11.094	6.382	-	-	-	-
Cyrela Amazonas Empreendimentos	-	-	7.967	-	-	-	-	-
Cyrela Andrade Mendonça Empreendimentos Imobiliários Lt	-	-	-	-	-	-	855	-
Cyrela Aveiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	488	488	-	-	-	-	-	-
Cyrela Bracy de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.538	1.538	-	-	-	-
Cyrela Chile Empreend. Imobil. Ltda.	-	-	5.901	-	-	-	-	-
Cyrela Classic de Investimento Imobiliário SPE Ltda.	1.399	1.399	-	-	-	-	-	-
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda	5	5	596	809	-	-	-	-
Cyrela Construtora Ltda.	477	477	-	-	-	-	-	-
Cyrela Dinâmica de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	1	2.530	1.430	-	-	-	-
Cyrela Elving Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	1.323	-	-	-	-	-
Cyrela Empreendimento Imob. Comercial Import. Expor	-	-	16.179	16.180	-	-	-	-
Cyrela Everest Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	283	78	-	-	-	-
Cyrela França Empreend Imob Ltda	1.488	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela Grenwood de Investimentos Imobiliários Ltda	5.245	-	12	3.750	-	-	-	-
Cyrela Imobiliária Ltda.	-	4	-	606	-	-	-	-
Cyrela Investimentos e Participações Ltda.	352	352	61	856	-	-	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Cyrela Leiria Empreendimentos Imobiliários Ltda	20.504	-	120	-	-	-	13.207	-
Cyrela Mônaco Empreend. Imobil. Ltda.	-	-	7.225	-	-	-	-	-
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	423	-	-	-	-	-
Cyrela Paraná Empreendimentos Imobiliários Ltda	405	405	-	-	-	-	-	-
Cyrela Participações Empreendimentos Imobiliários Lt	-	-	10	678	-	-	-	-
Cyrela Pompéia Empreend. Imobil. Ltda.	2.665	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela RJZ Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.714	9.714	12.583	-	-	-	-	-
Cyrela Sanset de Investimento Imobiliário SPE Ltda.	-	-	2.480	2.480	-	-	-	-
Cyrela Sergipe Empreendimentos	766	-	-	-	-	-	-	-
Cyrela Sintra Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	502	-	-	-	-	-	-
Cyrela Somerset de Investimentos Imobiliário SPE Ltd	66	66	-	-	-	236	-	-
Cyrela Tecnisa de Investimentos Imobiliários Lt	-	-	9.230	-	-	-	-	-
Cyrela Tecnisa Klabin Segall Empreendimentos Imobil	-	-	-	815	-	-	-	-
Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	2.455	-	-
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	558	-	-	-	-	-	-
Cyrela Verona Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.661	1.661	-	-	-	-	-	-
CZ6 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.294	1.294	-	-	-	-	-	-
Expand de Investimentos Imobiliários Ltda.	95.292	60.206	53.705	1.892	-	-	-	-
Fifty de Investimento Imobiliário Ltda.	5.054	5.054	1.997	3.190	-	-	-	-
Forest Hill	-	-	1.757	-	-	-	-	-
GV10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.513	-	-	-	2.513	-	-	-
Imperial Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.	1.145	-	-	-	-	-	-	-
Klabin Segall Cyrela SPE Ltda.	-	-	623	623	-	-	-	-
Lorena Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.391	-	-	-	1.391	-	-
LORENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	2.626	-	-	-	-	-	-	-
Lucio Brazil Real Estate S/A	-	-	-	-	16.169	-	8.224	-
MAC Construtora S.A	-	770	-	-	-	770	-	-
Mac Cyrela Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	3.051	-	-	-	-	-	-
Mac Cyrela Itália Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.711	-	-	-	-	-	-
Mac Noruega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	3.327	-	-	-	-	-
Magnum Investimentos Imobiliários Ltda.	1.533	-	-	2.367	-	-	-	-
Namour Incorporações e Construções Ltda	-	-	-	-	-	1.894	-	31
Nova Guilherme Empreendimentos Imobiliários Ltda	251	140	100	100	-	-	-	-
PENICHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	-	-	1.965	-	-	-
Phenix Empreendimentos Participações e Negócios Lt	-	-	-	-	-	-	-	1.711
Plano & Plano Constr. e Partícip. Ltda.	1.179	-	-	-	-	-	-	-
Seller Construtora Imobiliária e Representações Ltda	145	145	146	146	-	-	-	-
SK REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	-	-	2.121	-	-	-	-	-
Tal de Investimentos Imobiliários Ltda.	-	-	573	483	-	-	-	-
Tal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	344	344	-	-	-	-
Teresópolis Empreend. Imobil. Ltda	402	-	-	-	-	-	-	-
TOULON EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	5.591	-	-	-	-	-	-	-
Unique de Investimentos	2	-	2.928	-	-	-	-	-
Vereda Paraíso Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	4.723	2.551	-	-	-	-
Demais	2.480	890	398	365	7.257	2.980	8.955	140
	193.376	126.667	166.348	52.002	91.535	9.726	31.241	1.882
	234.138	166.198	168.297	57.279	275.617	117.846	81.004	23.416

b) Operações

As operações mantidas com partes relacionadas são, principalmente, correspondentes aos serviços que envolvem a estratégia e a viabilidade do negócio, bem como a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros e de mão-de-obra especializada. Os valores e a forma de contratação dos referidos serviços correspondem às condições praticadas por empresas que atuam no mercado imobiliário.

Em 2007 as receitas auferidas pela Companhia na prestação desses serviços às sociedades controladas totalizaram R\$7.259 e os valores contratados de partes relacionadas podem ser assim apresentados:

	Consolidado			
	Custos		Despesas	
	2007	2006	2007	2006
Alagoas Assessoria e Consultoria S/C Ltda.	190	33	128	-
DAAT Engenheiros Associados S/C Ltda.	-	-	1.515	898
RJ Economistas Associados S/C Ltda.	-	-	1.433	898
Caçapava Empreitada de Labor S/C Ltda.	38.510	17.076	1.177	191
	<u>38.700</u>	<u>17.109</u>	<u>4.253</u>	<u>1.987</u>

(c) Acordo operacional

Em 11 de Abril de 2007 foi celebrado com a CCP um acordo operacional que tem por objetivo estabelecer as condições para a prestação de serviços administrativos e de marketing à CCP. A receita auferida pela Companhia na prestação desses serviços em 2007 monta R\$30 por mês.

Adicionalmente, o acordo operacional estabelece regras de não competitividade mútua pelo prazo de cinco anos, que impede a CCP de atuar no desenvolvimento de empreendimentos residenciais e a Companhia de atuar no desenvolvimento de empreendimentos comerciais e industriais. Ambas as partes não poderão concorrer entre si, isoladamente ou em conjunto com outras empresas do setor imobiliário, ou por meio de qualquer aliança estratégica ou outra forma de associação direta ou indireta com empresas do setor imobiliário ou parceiros de negócios ou quaisquer terceiros, estando impedidas de celebrar qualquer acordo ou contrato que possa ser interpretado como sendo idêntico ou semelhante ao acordo operacional, e de assumir, direta ou indiretamente, qualquer atividade que possa ser interpretada como concorrente com as atividades de uma obra. As partes também concordam em não praticar qualquer ato que possa ser interpretado como concorrência desleal, conforme estabelecido pelo artigo 195 da Lei nº 9.279/96, que regula os direitos e as obrigações relativos à propriedade industrial.

O acordo operacional prevê, ainda, que os imóveis comerciais que foram transferidos para a CCP em decorrência da cisão parcial da Companhia (Nota 1), e que haviam sido onerados pela Companhia serão substituídos pela Companhia durante o prazo de duração do instrumento, prazo em que a CCP providenciará a averbação desses imóveis em seu nome.

14. Conta corrente com parceiros nos empreendimentos

Os saldos existentes com as empresas estão relacionados aos seguintes empreendimentos:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Consórcios de empreendimentos				
Botafogo Long Stay	-	-	(3.032)	(248)
Caesar Business Botafogo	(1.493)	5.284	112	483
Chateau de Tocqueville	1.542	2.324	683	1.454
Chateau Du Parc	(605)	(547)	(87)	-
Flores do Campo	25	345	139	282
Habitat Cambuí	(84)	2.146	(1.944)	(1.752)
Icoarana	-	-	-	-
Ipiranga Premium	(1.255)	(874)	102	212
Lagoa Privilege	2.617	965	(4.161)	(3.804)
Perdizes Privilege	(833)	(614)	(161)	(82)
Perdizes Project	974	1.623	(445)	(348)
Piazza Dell Sport	-	-	(5.840)	(6.090)
Place de La Concorde	(400)	117	(1.139)	170
Place de Magnólia	(195)	(124)	-	-
Place Vendome	(1.114)	(1.752)	(1.215)	(2.071)
Rossi/Country	-	-	1.106	1.106
Vereda Paraíso	-	-	-	(4.311)
	<u>(821)</u>	<u>8.893</u>	<u>(15.882)</u>	<u>(14.999)</u>
Demais empreendimentos				
A Reserva	(35)	-	(349)	(349)
Alameda Morumbi	(117)	-	-	-
Central Park Prime	(341)	-	-	-
Dominio Marajoara	(1.033)	-	-	-
Horizontes Cidade Universitária	(726)	-	-	-
Paulistânia Bosque Residencial	(838)	-	-	-
Varanda Pompéia	(832)	-	-	-
Ventura	(122)	-	-	-
Villa Lobos Office Park	(788)	-	-	-
Viva	(411)	-	-	-
Botafogo Spazio	-	-	(673)	(482)
Chácara dos Pássaros	2.990	3.315	3.150	807
Chateau de Belcastel	-	-	-	(136)
Circular do Bosque	1.010	-	-	-
Central Park	(553)	-	1.958	-
Contemporâneo	-	-	(1.961)	69
Faria Lima Square	3.321	2.707	6.305	5.946
Hípica Boulevard	-	-	(803)	-
Humanari	3.890	-	3.890	-
On The Park	-	-	(2.620)	(2.318)
Parque Alfredo Volpi	-	-	(1.101)	831
The City	4.398	7.058	4.298	5.949
Village Brooklin Townhouse	74	-	-	-
Walk Vila Nova	-	-	2.058	(1.141)
Outros	(269)	1.641	489	4.228
	<u>9.618</u>	<u>14.721</u>	<u>14.641</u>	<u>13.404</u>
	<u>8.797</u>	<u>23.614</u>	<u>(1.241)</u>	<u>(1.595)</u>
Saldo apresentado no ativo	<u>(13.034)</u>	<u>(3.911)</u>	<u>(25.531)</u>	<u>(23.132)</u>
Saldo apresentado no passivo	<u>21.831</u>	<u>27.525</u>	<u>24.290</u>	<u>21.537</u>
	<u>8.797</u>	<u>23.614</u>	<u>(1.241)</u>	<u>(1.595)</u>

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 ou por meio da formação de consórcios. 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 pré-determinado.

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 negociadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

15. Resultado de vendas de imóveis a apropriar e adiantamentos de clientes

Conforme mencionado na Nota 2 (c), a partir de 2004 a Companhia e suas controladas adotaram os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC nº 963 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos efetivados em 2004, não estão refletidos nas demonstrações contábeis.

(a) Resultado de vendas de imóveis a apropriar

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Empreendimentos efetivados a partir de 2004 (não refletidos nas demonstrações contábeis)				
Receita de vendas a apropriar	1.306	10.804	3.201.994	1.577.513
Custos das unidades vendidas a apropriar	(910)	(5.796)	(1.918.951)	(923.655)
Despesas comerciais a apropriar	267	(310)	(60.775)	(36.756)
	<u>663</u>	<u>4.698</u>	<u>1.222.268</u>	<u>617.102</u>

(b) Provisão para custos orçados a incorrer

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Empreendimentos efetivados a partir de 2004 (não refletidos nas demonstrações contábeis)				
Circulante	910	5.734	848.346	469.432
Longo prazo	-	62	1.070.605	454.223
	<u>910</u>	<u>5.796</u>	<u>1.918.951</u>	<u>923.655</u>

(c) Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não foi efetivada	<u>859</u>	<u>799</u>	<u>29.996</u>	<u>28.868</u>
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados a partir de 2004				
Receitas apropriadas	(8.957)	(4.089)	(2.955.552)	(1.464.089)
Receitas recebidas	<u>8.957</u>	<u>4.089</u>	<u>3.013.435</u>	<u>1.519.209</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57.883</u>	<u>55.120</u>
	<u>859</u>	<u>799</u>	<u>87.879</u>	<u>83.988</u>

16. Adiantamentos e contas a pagar por aquisição de imóveis

(a) Adiantamentos por aquisição de imóveis - realizável a longo prazo

O saldo de R\$40.001 corresponde a adiantamentos concedidos à Empresa, da qual foi adquirido terreno, para que sejam executadas determinadas benfeitorias no mesmo, como estabelecidas contratualmente. Os adiantamentos estão sujeitos a atualização com base na variação do Índice Nacional de Construção Civil (INCC), acrescido de juros de 12% ao ano. Os juros são vencíveis mensalmente e o principal será recebido por ocasião da liquidação da compra do terreno, que ocorrerá por meio de participação nas vendas do empreendimento a ser implementado.

(b) Contas a pagar por aquisição de imóveis - passivo circulante e exigível a longo prazo

Investimentos foram efetuados na aquisição de novos terrenos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos pelas sociedades, de forma isolada ou com a participação de terceiros, gerando compromissos, representados por créditos e permutas por futuras unidades de empreendimentos imobiliários, que possuía o seguinte cronograma de vencimentos, o qual pode ser assim demonstrado:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
2008	-	-	-	72.870
2009	9.050	-	246.318	14.380
2010	884	-	136.299	13.189
2011	-	-	91.674	-
2012	-	-	43.806	-
2013	-	-	31.309	-
2014	-	-	22.663	-
2015	-	-	20.133	-
2016	-	-	3.506	-
Parcela a longo prazo:	<u>9.934</u>	<u>-</u>	<u>595.708</u>	<u>100.439</u>
Parcela a curto prazo:	<u>8.011</u>	<u>1.244</u>	<u>405.020</u>	<u>250.119</u>
Total:	<u>17.945</u>	<u>1.244</u>	<u>1.000.728</u>	<u>350.558</u>
Parcela de Permutas	<u>9.934</u>	<u>-</u>	<u>512.284</u>	<u>-</u>

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).

17. Tributos a pagar e processos trabalhistas

Estão representados, substancialmente, por tributos, cuja a exigibilidade está sendo questionada em juízo, como a seguir apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Expansão de base de cálculo do PIS - Programa de Integração Social e da COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	3.519	3.384	6.250	3.689
Incidência da COFINS e da CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido em empresas sem funcionários (a)	-	-	9.669	14.499
Tributação, pelo imposto de renda e pela contribuição social, sobre rendimentos disponibilizados no exterior	-	-	8.935	8.580
	<u>3.519</u>	<u>3.384</u>	<u>24.854</u>	<u>26.768</u>
Processos Trabalhistas	109	-	1.404	-
	<u>3.628</u>	<u>3.384</u>	<u>26.258</u>	<u>26.768</u>

(a) A redução ocorrida no período deve-se principalmente a cisão parcial da Companhia (Nota Explicativa nº 1), onde algumas investidas deixaram de constar no consolidado de 2007 da Companhia.

18. Operações tributárias - imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário (vide Nota nº 2 (g)), em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

O recolhimento efetivo destes tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas, cujo prazo máximo atinge até 2027 (vide Nota 5).

(a) Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos

A Companhia e as 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 pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
(i) Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais a serem compensados com lucros tributáveis futuros - IRPJ	179.805	70.754	183.875	153.881
Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros - CSLL	183.482	74.279	185.478	157.407
Despesas não dedutíveis temporariamente - IRPJ	25.476	44.530	31.041	59.393
Despesas não dedutíveis temporariamente - CSLL	18.669	19.054	18.669	33.918
(ii) Obrigações a tributar - lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	(16.098)	(13.268)	(49.638)	(118.626)
Receitas não tributáveis temporariamente - IRPJ e CSLL	(71.689)	(71.689)	(71.689)	(71.689)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	-	-	(28.861)	(35.355)
(iii) Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	-	-
Base de cálculo do imposto de renda	-	-	(98.006)	(44.082)
Base de cálculo da contribuição social	-	-	(144.933)	(64.309)

Em decorrência dos créditos e das obrigações tributárias antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
No ativo realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	12.786	11.824	16.063	31.620
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	1.517	779
	<u>12.786</u>	<u>11.824</u>	<u>17.580</u>	<u>32.399</u>
No circulante e exigível a longo prazo				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(5.475)	(4.512)	(16.875)	(40.332)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(39.065)	(22.281)
Lucros não realizados (deságio) amortizados	(24.374)	(24.374)	(24.374)	(24.374)
Resultado de desapropriação de imóvel	-	-	(9.813)	(10.187)
	<u>(29.849)</u>	<u>(28.886)</u>	<u>(90.127)</u>	<u>(97.174)</u>
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social	(17.063)	(17.062)	(72.548)	(64.775)
Parcela absorvida através de sociedades incorporadoras e alterações nas participações societárias	-	785	1.574	2.969
Débito (crédito) no resultado de imposto de renda e da contribuição social	-	785	(10.721)	(17.148)

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, as quais estão representadas, substancialmente, por tributos, cuja exigibilidade está sendo questionada em juízo, cuja dedutibilidade está condicionada ao trânsito em julgado dos processos judiciais em andamento, em prazo não previsível. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social cuja realização ou recuperação é incerta, não sendo, por conseqüência, contabilizado o correspondente crédito tributário.

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.

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.

O imposto de renda e a contribuição social incidentes sobre os lucros não realizados, provenientes da amortização de deságio líquido apurado por sociedade controlada, será realizado por ocasião da alienação ou extinção das correspondentes sociedades investidas, não havendo previsão de quando e se a mesma virá a ocorrer.

O PIS e a COFINS diferidos no consolidado, no montante de R\$48.522 em 2007 e R\$27.156 em 2006, calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência, estão registrados na rubrica "impostos e contribuições a recolher", no passivo circulante.

(b) Do exercício

As sociedades adotam, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime, utilizado na determinação do lucro tributável.

O encargo de imposto de renda e contribuição social pode ser assim resumido:

Regime de apuração	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Lucro Real		
Imposto de renda	4.644	8.562
Contribuição Social	<u>1.707</u>	<u>3.123</u>
	<u>6.351</u>	<u>11.685</u>
RET		
Imposto de renda	1.297	-
Contribuição Social	<u>678</u>	<u>-</u>
	<u>1.975</u>	<u>-</u>
Lucro Presumido		
Imposto de renda	24.430	19.981
Contribuição Social	<u>12.233</u>	<u>9.194</u>
	<u>36.663</u>	<u>29.175</u>
Total do encargo de imposto de renda e contribuição social	<u><u>44.989</u></u>	<u><u>40.860</u></u>

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis, assim como o PIS e a COFINS, da controladora e suas controladas, foram apurados de acordo com os critérios mencionados na Nota 2 (c).

Os valores de PIS e da COFINS, registrados no resultado consolidado da Companhia, totalizaram R\$20.834 em 2007 e R\$5.125 em 2006.

19. Patrimônio Líquido

(a) Capital social

O capital social em 31 de Dezembro de 2007, sua movimentação e a correspondente quantidade de ações ordinárias, pode ser assim demonstrada:

	<u>Quantidade de</u> <u>Ações</u>	<u>Capital</u>
Em 31 de dezembro de 2005	148.712.037	819.045
Aumento por incorporação (i)	3.820.402	33.832
Aumento por subscrição (ii)	24.700.000	728.650
	<u>177.232.439</u>	<u>1.581.527</u>
Desdobramento (iii)	<u>177.232.439</u>	-
Em 31 de dezembro de 2006	<u>354.464.878</u>	<u>1.581.527</u>
Cisão Parcial - RCA de 14/03/07 (iv)	-	(228.222)
Aumento por subscrição (v)	1.182.509	2.851
Em 31 de Dezembro de 2007	<u>355.647.387</u>	<u>1.356.156</u>

- (i) Em assembléia geral extraordinária de 24 de Maio de 2006 foi aprovado a incorporação da RJZ Participações e Investimentos S.A. (Nota 1 (i));
- (ii) Em 04 de Julho de 2006 foi homologado o aumento de capital social da Companhia, com a emissão de 24.700.000 ações ordinárias nominativas, escriturais, sem valor nominal. Todas as ações emitidas foram negociadas no mercado interno, tendo sido captados R\$728.650. As despesas relacionadas com a emissão totalizaram R\$20.827, dos quais R\$16.395 relacionados com comissão e estão apresentadas em linha específica da demonstração do resultado;
- (iii) Em 06 de Novembro de 2006, o Conselho de Administração aprovou o desdobramento da totalidade de ações ordinárias representativas do capital social da Companhia; após o desdobramento para cada ação ordinária nominativa foi criada nova ação ordinária, com os mesmos direitos e vantagens das ações existentes;

(iv) *Cisão com transferência para a CCP de parcela do seu acervo patrimonial, no valor de R\$228.222, representando 11,7124% do patrimônio líquido total relacionado às atividades de incorporação e aquisição de edifícios corporativos e shopping centers, bem como os serviços de administração dessas propriedades (Nota 1 (ii)). Os acionistas da Companhia passaram a participar do capital social da CCP na proporção de sua participação no capital da Companhia;*

(v) *Foi deliberado pelo conselho de administração da Companhia para atender o disposto no "Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia", a emissão de 1.182.509 ações, conforme demonstrado na Nota Explicativa 21 (c).*

Data da Reunião do Conselho de Administração	Data da AGO que aprovou o plano de outorga	Valor da emissão Número de Ações	Preço de Emissão das Ações	Valor de Emissão das Ações - R\$ mil
31/05/2007	28/04/2006	23.971	15,2	364
29/06/2007	30/04/1999	1.153.757	2,09	2.415
30/07/2007	28/04/2006	4.781	15,16	72
Total		1.182.509		2.851

O Conselho de administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independente de assembléia geral ou reforma estatutária, até o limite de 300.000.000 ações ordinárias, para distribuição no país e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

Em caso de aumento de capital por subscrição de novas ações, os acionistas terão direito a preferência para subscrição na forma da Lei nº 6.404/76.

(b) **Ações em tesouraria**

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posteriormente cancelamento ou alienação.

Como autorizado em reunião do Conselho de Administração realizada em 13 de Maio de 2003, foram adquiridas 3.000 ações preferenciais (total após o desdobro: 6.000), não havendo autorização ou previsão para novas aquisições. A cotação das referidas ações em 31 de Dezembro de 2007 era de R\$24,20 (2006 - R\$15,80) por ação.

(c) **Reserva de lucro (expansão e lucros a realizar)**

(i) **Expansão**

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer, após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

(ii) **Lucros a realizar**

Refere-se a lucros a realizar decorrente de ganho de variação patrimonial não realizado financeiramente.

(d) **Apropriações do lucro líquido do exercício**

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- ⌘ 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado;
- ⌘ 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório a todos os acionistas.

A Assembléia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social poderá, nos termos do estatuto social, determinar a distribuição de até 10% do lucro líquido do exercício aos administradores da sociedade, a título de participação nos lucros.

(e) **Juros sobre o capital próprio**

Em conformidade com a Lei nº 9.249/95, a administração da Companhia, "ad referendum" da aprovação pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 17 de Outubro de 2006, creditou a seus acionistas de juros sobre o capital próprio, calculados com base na variação da Taxa de Juros a Longo Prazo (TJLP), imputando-os ao valor do dividendo mínimo obrigatório do exercício de 2006. Em atendimento à legislação fiscal, o montante dos juros sobre o capital próprio de R\$32.000 (o que corresponde a R\$0,21 por ação, líquido de imposto de renda de fonte) foi contabilizado como despesa financeira. No entanto, para efeito dessas demonstrações contábeis, os juros sobre o capital próprio são apresentados como distribuição do lucro líquido do exercício, portanto, reclassificados para o patrimônio líquido, pelo valor bruto, uma vez que os benefícios fiscais por ele gerados são mantidos no resultado do exercício. O imposto de renda na fonte, assumido pela Companhia, no montante de R\$4.641, foi reconhecido como despesa, diretamente na demonstração do resultado do exercício.

(f) Dividendos propostos

A proposta de dividendos consignada nas demonstrações contábeis da Companhia, sujeita à aprovação dos acionistas na Assembléia Geral, calculada nos termos do estatuto e da referida lei, em especial, no que tange ao disposto nos artigos 196 e 197, é assim demonstrada:

	Controladora	
	2007	2006
Lucro líquido do exercício	422.149	242.283
Constituição da reserva legal - %	5%	5%
Reserva Legal	21.107	12.114
Base de cálculo	401.042	230.169
Ganho s/ diluição de capital referente IPO Agra Empreendimentos (Nota 8b)	(102.746)	
Base de cálculo ajustada	298.296	230.169
Dividendo mínimo estatutário - %	25%	25%
Dividendo mínimo obrigatório	74.574	57.542
Dividendo pago antecipadamente	(60.000)	
Juros sobre o capital próprio - (Nota 19(c))	-	(32.000)
Imposto de renda retido na fonte sobre juros sobre o capital próprio pago	-	4.641
Dividendo a pagar	14.574	30.183

A Assembléia Ordinária e Extraordinária, realizada em 28 de Abril de 2006, a qual aprovou as demonstrações contábeis do exercício social de 31 de Dezembro de 2006, deliberou a distribuição de dividendos suplementares, no montante de R\$12.815.

Em reunião do Conselho de Administração em 17 de Outubro de 2006, foi aprovado, "ad referendum" da Assembléia Geral, o pagamento de juros sobre o capital próprio, a serem imputados ao dividendo mínimo obrigatório do exercício 2006.

20. Contingências

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros andamentos, e estão discutindo essas questões tanto na esfera administrativa como na judicial.

As previsões para as eventuais perdas consideradas prováveis decorrentes desses processos são estimadas e atualizadas pela administração, amparadas na opinião de seus consultores legais. Em 31 de Dezembro de 2007 as provisões para contingências estão classificadas na rubrica "títulos a pagar e processos trabalhistas" perdas possíveis.

A Companhia possui ações de natureza tributária, cível e trabalhista, envolvendo riscos de perda classificados pela administração como possíveis, com base na avaliação de seus consultores jurídicos, para as quais não há provisão constituída, conforme composição a seguir:

	Consolidado	
	2007	2006
Cíveis	4.111	5.065
Tributárias	53.632	24.800
Trabalhistas	2.750	6.201
Total	60.493	36.066

21. Benefícios a diretores e empregados

(a) Benefícios pós aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantém planos de previdência privada para seus empregados, porém, efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

(b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados (PLR)

A Companhia e demais empresas do grupo, possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de Dezembro de 2007, a Companhia acumula provisão, no montante de R\$3.000, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

(c) Programa de compra de ações - Stock options

Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de Abril de 2007, foi aprovado o novo "Plano de Opção de Compra de Ações para administradores e empregados.

Serão elegíveis a esta modalidade todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Cyrela.

Para participar do programa o administrador ou colaborador deverá adquirir ações da Cyrela a preço de mercado e em prazos predefinidos, mediante a utilização de recursos oriundos exclusivamente do recebimento dos bônus anuais concedidos conforme política de remuneração vigente.

Em contrapartida à aquisição das ações, a Cyrela celebrará com cada beneficiário um Instrumento de Outorga de Opção de Compra de Ações, por meio, do qual a Cyrela outorgará, para cada ação adquirida, opções de compra de ações dentro de limites e condições previamente já definidos.

Foi deliberado pelo conselho de administração da Companhia para atender o disposto no "Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da Companhia", a emissão de 1.182.509 ações, conforme Nota Explicativa nº 19 (v).

22. Instrumentos financeiros

A Companhia e suas sociedades controladas participam 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 moeda

Como mencionado na Nota 11, em 31 de Dezembro de 2007 os empréstimos em moeda estrangeira totalizam o equivalente a US\$8.000 mil (2006: US\$8.000 mil), como mencionado na Nota 3, as aplicações financeiras totalizam o equivalente a US\$ 3.794 mil (Dezembro 2006: US\$3.471 mil) e os investimentos em empresas no exterior totalizam o equivalente a US\$11.844 mil e Pesos Argentinos 37.280, não existindo nenhum instrumento para proteger essa exposição nessa data.

(ii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 11. 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 5, incidem juros de 12% ao ano, apropriado "pro rata temporis". Adicionalmente, como mencionado nas Notas 11, 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 contábeis (Nota 3). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Títulos e valores mobiliários

O valor de mercado da aplicação mantida em fundo de investimento imobiliário, no consolidado, totaliza R\$62 (2.462 em Dezembro de 2007), apresentando uma variação negativa de 7,09% (2006 - 0 %) em relação ao seu valor contábil.

(iii) Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas não possuem cotação em bolsa de valores e, dessa forma, não há premissas suficientes para atribuição de seu valor de mercado.

O valor de mercado do investimento em Sociedade coligada que possuem cotação em bolsa de valores totaliza R\$358.241.

(iv) Empréstimos, financiamentos e debêntures

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 11. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações contábeis.

23. Seguros

A Companhia e suas sociedades 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\$1.565.629, (ii) projetos - R\$1.565.444 e (iii) outras - R\$205.662;

(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 desmoração de estruturas;

(ii) Projetos - cobrem danos indiretos causados por possíveis erros de projeto;

- (iii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.;
- (b) Stand de vendas: incêndio - R\$400, roubo - R\$180 e outros riscos - R\$65;
- (c) Riscos diversos: incêndio - R\$4.597, roubo - R\$1.066 e outros riscos - R\$1.498;
- (d) Fidelidade: cobertura de perdas financeiras causadas por ações pessoais de empregados - R\$1.000;
- (e) Garantias contratuais: R\$53.265;
- (f) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$12.670;
- (g) Responsabilidade civil sobre ações de diretores e gestores - US\$5.000.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria das demonstrações contábeis e, conseqüentemente, não foram auditadas por nossos auditores independentes.

24. Mudança da legislação societária no Brasil - Lei nº 11.638/07

Em 28 de Dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638/07, que modifica certos dispositivos da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404 de 15 de Dezembro de 1976). Em termos gerais, a nova lei requer a harmonização das práticas contábeis adotadas no Brasil com determinados padrões contábeis internacionais derivados das normas emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB), com aplicação a partir de 01 de Janeiro de 2008:

<i>Sumário das alterações advindas da Lei nº 11.638 de 2007</i>	<i>Julgamento da administração</i>
<i>Substituição da demonstração das origens e aplicações de recursos pela demonstração dos fluxos de caixa.</i>	<i>Já implementado.</i>
<i>Inclusão da demonstração do valor adicionado, aplicável para Companhias de capital aberto, que demonstra o valor adicionado pela Companhia, bem como a composição da origem e alocação de tais valores.</i>	<i>A ser implementado.</i>
<i>Possibilidade de manter separadamente a escrituração das transações para atender à legislação tributária e, na seqüência, os ajustes necessários para adaptação às práticas contábeis.</i>	<i>Disciplina a existência das diferenças de prática de apropriação do lucro imobiliário - fiscal e contábil.</i>
<i>Criação de novo subgrupo de contas, intangível, que inclui ágio, para fins de apresentação no balanço patrimonial. Essa conta registrará os direitos que tenham por objeto bens incorpóreos destinados à manutenção da Companhia ou exercidos com essa finalidade, inclusive o fundo de comércio adquirido.</i>	<i>Reclassificação da rubrica de "ágio" para "intangível".</i>
<i>Obrigatoriedade do registro no ativo imobilizado dos direitos que tenham por objeto bens corpóreos destinados à manutenção das atividades da Companhia, inclusive os decorrentes de operações que transfiram à Companhia os benefícios, os riscos e o controle dos bens (exemplo: "leasing" financeiro).</i>	<i>Estima-se que não há efeitos relevantes, porém, será revisitado cada contrato de leasing existente.</i>
<i>Modificação do conceito para valores registrados no diferido. Somente as despesas preoperacionais e os gastos de reestruturação que contribuirão, efetivamente, para o aumento do resultado de mais de um exercício social e que não configurem tão-somente uma redução de custos ou acréscimo na eficiência operacional.</i>	<i>Serão revistos os conceitos para apropriação de "despesa comercial a apropriar".</i>

<i>Sumário das alterações advindas da Lei nº 11.638 de 2007</i>	<i>Julgamento da administração</i>
<i>Obrigatoriedade de a Companhia analisar, periodicamente, a capacidade de recuperação dos valores registrados no ativo imobilizado, intangível e diferido, com o objetivo de assegurar que: (i) a perda por não recuperação desses ativos é registrada como resultado de decisões para descontinuar as atividades relativas a referidos ativos ou quando há evidência de que os resultados das operações não serão suficientes para assegurar a realização de referidos ativos; e (ii) o critério utilizado para determinar a estimativa de vida útil remanescente de tais ativos com o objetivo de registrar a depreciação, amortização e exaustão é revisado e ajustado.</i>	<i>Estima-se que não há efeito, porém, deverá ser implementada a revisão periódica, a partir da solicitação de avaliação por peritos independentes.</i>
<i>Requerimentos de que as aplicações em instrumentos financeiros, inclusive derivativos, sejam registradas: (i) pelo seu valor de mercado ou valor equivalente, quando se tratar de aplicações destinadas à negociação ou disponíveis para venda; e (ii) pelo valor de custo de aquisição ou valor de emissão, atualizado conforme disposições legais ou contratuais, ajustado ao valor provável de realização, quando este for inferior.</i>	<i>Estima-se que não há efeito, porém deverá ser implementada a revisão periódica dos critérios em linha com a expectativa de destinação.</i>
<i>Criação de um novo subgrupo de contas, ajustes de avaliação patrimonial, no patrimônio líquido, para permitir o registro de determinadas avaliações de ativos a preços de mercado, principalmente instrumentos financeiros; o registro de variação cambial sobre investimentos societários no exterior avaliados pelo método de equivalência patrimonial (até 31 de Dezembro de 2007 essa variação cambial era registrada no resultado do exercício); e os ajustes dos ativos e passivos a valor de mercado, em razão de fusão e incorporação ocorrida entre partes não relacionadas que estiverem vinculadas à efetiva transferência de controle.</i>	<i>Efeitos de variação cambial de investimentos (Bahamas e Argentina) passam a ser registrados em conta de ajuste patrimonial. Considera-se que terrenos são estoques com objetivo de venda (giro) e não manter como patrimônio (neste último seria necessário ajuste a valor justo).</i>
<i>Introdução do conceito de ajuste a valor presente para as operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo.</i>	<i>Deverá ser implementado ajuste a avalor presente para as rubricas "contas a receber" e "contas a pagar de terrenos".</i>
<i>Revogação da possibilidade de registrar: (i) prêmio recebido na emissão de debêntures; e (ii) doações e subvenções para investimento (incluindo incentivos fiscais) diretamente como reservas de capital em conta de patrimônio líquido. Isso significa que as doações e as subvenções para investimento passarão a ser registradas no resultado do exercício. Para evitar a distribuição como dividendos, o montante das doações e subvenções poderá ser destinado, após transitar pelo resultado, para reserva de incentivos fiscais.</i>	<i>Sem efeito.</i>
<i>Eliminação da reserva de reavaliação. Os saldos existentes nas reservas de reavaliação deverão ser mantidos até sua efetiva realização ou estornados até o fim do exercício social em que a lei entrar em vigor.</i>	<i>Sem efeito.</i>
<i>Requerimento de que os ativos e passivos da Companhia a ser incorporada, decorrentes de transações que envolvam incorporação, fusão ou cisão entre partes independentes e vinculadas à efetiva transferência de controle, sejam contabilizados pelo seu valor de mercado.</i>	<i>A ser avaliado na condução das novas operações.</i>
<i>Eliminação do parâmetro de relevância para ajuste do investimento em coligadas e controladas pelo método de equivalência patrimonial (abrangência do critério de avaliação por equivalência) e substituição do parâmetro de 20% do capital social da investida para 20% do capital votante da investida.</i>	<i>Sem efeito nos investimentos correntes e a ser avaliado na condução de novas operações</i>

A Companhia já tem o procedimento de apresentar como informação suplementar a demonstração dos fluxos de caixa e está analisando os eventuais impactos das demais alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 em suas demonstrações contábeis, os quais se necessário serão reconhecidos no decorrer de 2008 e em conexão com ato normativo a ser emitido pela CVM, conforme Comunicado Técnico desta em 14 de Janeiro de 2008.

25. Eventos subsequentes

(a) Debêntures

A Companhia comunicou em 08 de Janeiro de 2008, o encerramento da oferta de distribuição pública primária de 49.950 debêntures simples, de forma nominal, escritural, não conversíveis em ações, da espécie quirografária com valor nominal unitário de R\$10 na data de emissão, perfazendo o montante de R\$499.500.

Esta Oferta foi realizada no âmbito do Primeiro Programa de Distribuição de Valores Mobiliários da Emissora, aprovado na Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 23 de Março de 2007, arquivado na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 27 de Março de 2007, sob o nº 1135531/07-9.

(b) Oferta Pública de Distribuição Pública Primária de ações ordinárias de emissão da Companhia - follow-on

A Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral no dia 31 de Janeiro de 2008, a desistência do pedido de registro de oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão, o qual havia sido solicitado à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") no dia 18 de Dezembro de 2007. A Companhia poderá vir a realizar novo pedido de registro de oferta pública de ações de sua emissão no futuro.