

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE AÇÕES ORDINÁRIAS DE EMISSÃO DA



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta de Capital Autorizado
 CNPJ nº 08.343.492/0001-20 - NIRE 31.300.023.907
 Avenida Raja Gabaglia, 2.720 Belo Horizonte – MG Código ISIN: BRMRVEACNOR2
 Código de Negociação na BM&F BOVESPA: "MRVE3"
 [] Ações Ordinárias
 Valor da Distribuição: R\$[]
 Preço por Ação: R\$[]

A MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia"), o Autonomy Capital Two Sàrl ("Acionista Vendedor"), o Banco UBS Pactual S.A. ("Coordenador Líder") e o Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. ("Credit Suisse") e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores" estão realizando uma oferta pública de distribuição primária e secundária de [] ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações"), a ser realizada no âmbito de uma Oferta (conforme definido abaixo).

A Oferta compreenderá a distribuição pública de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), sob coordenação dos Coordenadores e com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição ("Coordenadores Contratados") e instituições intermediárias da BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA" e "Corretoras", respectivamente) por eles convidadas e com esforços de colocação das Ações no exterior a serem realizados pelo UBS Securities LLC e pelo Credit Suisse Securities (USA) LLC ("Agentes de Colocação Internacional") e por determinadas instituições financeiras por eles contratadas, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A do Securities Act of 1933 dos Estados Unidos da América ("Regra 144A" e "Securities Act", respectivamente), com base em isenções de registro previstas no Securities Act, e a investidores nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S do Securities Act ("Regulamento S"), observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor e, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pela legislação brasileira aplicável ("Oferta"). A quantidade de Ações da Oferta será determinada em função da demanda verificada no Brasil e no exterior.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais, conforme abaixo definido) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até [] (+) Ações, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pela Companhia e/ou pelo Acionista Vendedor ao Coordenador Líder no Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Contrato de Distribuição"), as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção do Lote Suplementar"). O Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e por um período de até 30 (trinta) dias contados, inclusive, da data de publicação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), de exercer a Opção do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação ao Credit Suisse, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento da precificação da Oferta tenha sido tomada em comum acordo entre os Coordenadores.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar) poderá, a critério da Companhia e/ou do Acionista Vendedor e em comum acordo com os Coordenadores, ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até [] (+) Ações, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais").

O Preço por Ação será fixado com base (i) na cotação das ações ordinárias de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA; e (ii) na realização do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de Bookbuilding") a ser conduzido no Brasil pelos Coordenadores junto a Investidores Institucionais (conforme definido neste Prospecto), em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400, refletindo a demanda e o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de investimento no contexto da Oferta. Os Investidores Não-Institucionais (conforme definido neste Prospecto) não participarão do Procedimento de Bookbuilding e, portanto, não participarão da fixação do

	Preço em R\$ ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	Comissões em R\$ ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	Recursos em R\$ ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾
Preço por Ação	[]	[]	[]
Oferta Primária	[]	[]	[]
Oferta Secundária	[]	[]	[]
	[]	[]	[]

(1) Baseado na cotação de fechamento das ações na BM&FBovespa em [] de [] de 2009.
 (2) Sem dedução das despesas da Oferta.
 (3) Sem considerar o exercício da Opção do Lote Suplementar.

A realização da Oferta foi aprovada (i) pela Companhia em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 29 de maio de 2009, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e nos jornais "Jornal da Tarde" e "Hoje em Dia" em [] de [] de 2009; e (ii) pelo Acionista Vendedor nos termos de seus atos societários. O efetivo aumento do capital da Companhia, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas na subscrição de Ações objeto da Oferta, e o Preço por Ação serão autorizados pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião a ser realizada após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding e antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, cujas atas serão publicadas nos jornais acima mencionados na data de publicação do Anúncio de Início.

Registro da Oferta na CVM: CVM/SRE/REM/2009/[] [e CVM/SRE/SEC/2009/[]], obtido[s] em [] de [] de 2009.

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

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Ações. Antes de investir nas Ações, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da Companhia, de seus negócios e suas atividades, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco", constante das páginas [] a [] deste Prospecto para ciência de certos fatores de risco que devem ser considerados com relação à subscrição das Ações.



Coordenador Líder

Coordenadores e Joint Bookrunners



(Agente Estabilizador)

A data deste Prospecto Preliminar é [] de junho de 2009.

As informações contidas neste prospecto preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
DEFINIÇÕES	6
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS	16
APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES	18
Informações Financeiras	18
Aspectos Gerais	20
EBITDA Ajustado	21
Informações de Mercado	21
Outras Informações	22
SUMÁRIO DA COMPANHIA	23
Visão Geral	23
Nossas Vantagens Competitivas	24
Nossas Estratégias	26
Informações adicionais	27
SUMÁRIO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS	28
Demonstrações de Resultados	30
Reconciliação do Lucro Líquido com EBITDA Ajustado	31
Balanços Patrimoniais	32
Demonstrativo da Dívida Líquida	34
SUMÁRIO DA OFERTA	35
INFORMAÇÕES CADASTRAIS	42
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA	43
Composição Atual do Nosso Capital Social	43
Descrição da Oferta	45
Contrato de Colocação	53
Restrições à Transferência de Ações (Lock-up)	54
Estabilização do Preço das Ações	55
Direitos, Vantagens e Restrições das Ações	56
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta	56
Suspensão e Cancelamento da Oferta	57
Instituição Financeira Escrituradora das Ações	57
Relacionamento entre a Companhia, o Acionista Vendedor, os Coordenadores e as demais Instituições Participantes da Oferta	57
Informações Complementares	58
IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES	60
FATORES DE RISCO	61
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	71
OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA	71
2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA	72
CAPITALIZAÇÃO	73
DILUIÇÃO	74
Ações	74
Plano de Opção de Compra de Ações	74
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS SELECIONADAS	76
Demonstrações de Resultados	78
Reconciliação do Lucro Líquido com EBITDA Ajustado	79
Balanços Patrimoniais	80
Outras Informações Financeiras e Operacionais	82
Demonstrativo da Dívida Líquida	82
INFORMAÇÕES SOBRE O MERCADO DE NEGOCIAÇÃO E OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS	83
Ações	83
Debêntures	83
Notas Promissórias	84
Regulamentação do Mercado Brasileiro de Valores Mobiliários	84
ANÁLISE E DISCUSSÃO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO OPERACIONAL	86
Visão Geral	86
Principais Fatores que Afetam Nossos Resultados Operacionais	86
Informações Financeiras	89
Apresentação das Demonstrações Financeiras	91
Lançamentos	95
Carteira de Vendas Contratadas	96
Receita de Incorporação Imobiliária (líquida de descontos, abatimentos e devoluções)	97
Custo dos Imóveis Vendidos	98

Lucro Bruto	98
Receitas (Despesas) Operacionais	98
Resultado Financeiro	99
Imposto de Renda e Contribuição Social	99
EBITDA Ajustado	99
Demonstrações de Resultados	100
Principais Variações Nas Contas Patrimoniais	107
Balanços Patrimoniais	108
Liquidez e Recursos de Capital	116
Fontes e Usos de Recursos	117
Fluxo de Caixa	117
Investimentos	117
Endividamento	118
Obrigações Contratuais	118
Operações não Registradas nas Demonstrações Financeiras	118
Análise Qualitativa dos Riscos de Mercado	119
Capacidade de Pagamento de Compromissos Financeiros	119
Eventos Subsequentes Relevantes não Considerados nas Demonstrações Financeiras	119
O SETOR IMOBILIÁRIO	120
Introdução	120
O Mercado Imobiliário Brasileiro	121
Fatores que Influenciam o Mercado Imobiliário	121
Expansão do Crédito Imobiliário	122
Programa Minha Casa, Minha Vida	124
Incorporações Imobiliárias Residenciais	126
Regulamentação do Setor Imobiliário Brasileiro	128
Aspectos Ambientais	132
NOSSAS ATIVIDADES	136
Visão Geral	136
Nossas Vantagens Competitivas	137
Nossas Estratégias	139
História	140
Reestruturação Societária e Estrutura Societária	141
Sociedades em Conta de Participação, Sociedade de Propósito Específico e Consórcio	143
Nossos Mercados	145
Segmento de Negócio	146
Empreendimentos Lançados	148
Estoque de Terrenos (Land bank) e Crescimento Futuro	149
Estrutura de Negócios	150
Controle de Riscos	155
Processos de Compra de Insumos	155
Relacionamento com Clientes	156
Concorrência	156
Investimentos e Desinvestimentos	156
Sazonalidade	157
Propriedade Intelectual	157
Ativo Imobilizado	157
Seguros	157
Meio Ambiente	158
Responsabilidade Social	158
Prêmios	158
Recursos Humanos	159
Contratos Relevantes	160
Contingências Judiciais e Administrativas	161
ADMINISTRAÇÃO	162
Conselho de Administração	162
Diretoria Executiva	164
Conselho Fiscal	165
Novo Mercado	166
Remuneração	166
Plano de Opção de Compra de Ações	166
Ações de Titularidade dos Administradores	168
Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia	168
PRINCIPAIS ACIONISTAS E ACIONISTA VENDEDOR	169
Principais Acionistas	169
Alterações Relevantes da Participação do Grupo de Acionistas nos Últimos Três Exercícios Sociais	169
OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS	170
Marcas	170
Aplicações Financeiras	170

Clientes por Prestação de Serviços	170
Contratos de Mútuo	171
Contrato de Não-Concorrência	172
Remuneração do pessoal-chave	172
Acordo entre Rubens Menin Teixeira de Souza e UNNO	172
Permuta de Participações Societárias	172
Garantias	172
DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL.....	173
Geral	173
Capital Social.....	173
Acordo entre Rubens Menin Teixeira de Souza e UNNO	174
Ações em tesouraria.....	174
Objeto Social	174
Registro de Nossas Ações	174
Direitos das Ações Ordinárias	175
Assembleias Gerais.....	175
Conselho de Administração.....	177
Eleição dos Membros do Conselho de Administração.....	178
Conflito de interesses	178
Conselho Fiscal	179
Direito de Retirada e Resgate	179
Direito de Preferência.....	180
Restrições à Realização de Determinadas Operações por Acionista Controlador, Conselheiros e Diretores	180
Restrições a Atividades Estranhas aos Interesses Sociais	181
Cancelamento do Registro de Companhia Aberta.....	181
Alienação de Controle	181
Aquisição de Ações de Nossa Própria Emissão	181
Divulgação de Informações	182
Divulgação de Negociação por Acionista Controlador, Conselheiro, Diretor ou Membro do Conselho Fiscal	184
Divulgação de Ato ou Fato Relevante	185
DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS	186
Valores Disponíveis para Distribuição.....	186
Reservas de lucros e de capital	186
Dividendo Obrigatório	188
Histórico de Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio	189
GOVERNANÇA CORPORATIVA.....	190
Código do IBGC.....	190
Novo Mercado — BM&FBOVESPA	191
3. ANEXOS.....	196
Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Deliberou sobre a Oferta	197
Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Aprovará o Preço por Ação	198
Estatuto Social.....	199
Declaração da Companhia e do Coordenador Líder (artigo 56 da Instrução CVM 400).....	200
Formulário de Informações Anuais – IAN Relativo ao Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2008 (somente informações não incluídas no Prospecto).....	201
4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	202
Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia Referentes ao Período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2006, e Parecer dos Auditores Independentes	203
Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia Referentes aos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, e Parecer dos Auditores Independentes	204
Informações Trimestrais - ITR Individuais e Consolidadas da Companhia Referentes aos Períodos de Três Meses Findos em 31 de março de 2009 e de 2008, e Relatório de Revisão Especial dos Auditores Independentes	205

1. INTRODUÇÃO

- Definições
- Considerações sobre Estimativas e Declarações Futuras
- Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações
- Sumário da Companhia
- Sumário das Informações Financeiras
- Sumário da Oferta
- Informações Cadastrais
- Identificação de Administradores, Consultores e Auditores
- Informações sobre a Oferta
- Fatores de Risco
- Destinação dos Recursos
- Declarações de Veracidade
- Operações Vinculadas à Oferta

DEFINIÇÕES

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

Acionista Controlador	Rubens Menin Teixeira de Souza.
Ações	Ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta.
Ações Adicionais	Lote adicional de até [•] Ações, equivalentes a 20% de Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações do Lote Suplementar, que, por decisão da Companhia com a concordância dos Coordenadores, conforme dispõe o artigo 14, § 2º da Instrução CVM 400, poderá ser acrescido à Oferta nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas.
Ações do Lote Suplementar	Lote suplementar de até [•] Ações, equivalentes a até 15% de Ações inicialmente ofertadas, sem considerar as Ações Adicionais, conforme opção outorgada pela Companhia ao Coordenador Líder, a ser exercida pelos Coordenadores, parcial ou integralmente, a partir da data do Contrato de Colocação e a partir de 30 dias a partir da data de Início da Negociação, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais serão destinadas exclusivamente a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
ADEMI-RJ	Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro.
ADR	<i>American Depositary Receipts.</i>
Agente Depositário	Deutsche Bank Trust Company Americas.
Agentes de Colocação Internacional	UBS Securities, LLC e Credit Suisse Securities (USA) LLC.
ANBID	Associação Nacional dos Bancos de Investimento.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento da Oferta.
Anúncio de Início	Anúncio de Início da Oferta.
Autonomy	Autonomy Capital Two Sàrl.
Autonomy Investimentos	Autonomy Investimentos S.A.
Aviso ao Mercado	Aviso ao Mercado sobre a Oferta.

BACEN	Banco Central do Brasil.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
CAGR	<i>Compound Annual Growth Rate</i> (Índice Composto de Crescimento Anual) = (Valor final / Valor inicial) ^ (1 / número de anos).
CBIC	Câmara Brasileira da Indústria da Construção.
CDI	Certificado de Depósito Interfinanceiro.
CEF	Caixa Econômica Federal.
CETIP	CETIP S.A. Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
CFC	Conselho Federal de Contabilidade.
Classe A	Pessoas residentes, com 10 anos ou mais de idade, e rendimento nominal mensal de mais de 20 salários mínimos, com base em dados do IBGE.
Classe B	Pessoas residentes, com 10 anos ou mais de idade, e rendimento nominal mensal de mais de 10 a 20 salários mínimos, com base em dados do IBGE.
Classe C	Pessoas residentes, com 10 anos ou mais de idade, e rendimento nominal mensal de mais de 2 a 10 salários mínimos, com base em dados do IBGE.
Classe D	Pessoas residentes, com 10 anos ou mais de idade, e rendimento nominal mensal de mais de 1 a 2 salários mínimos, com base em dados do IBGE.
Classe E	Pessoas residentes, com 10 anos ou mais de idade, e rendimento nominal mensal de até 1 salário mínimo, com base em dados do IBGE.
Classes Populares	Pessoas integrantes das Classes B e C.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
Código Civil	Lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Companhia, Emissora, ou MRV	MRV Engenharia e Participações S.A.
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente.
Conselheiro Independente	Conforme dispõe o Regulamento do Novo Mercado, caracteriza-se por: (i) não ter qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (ii) não ter sido acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não seja ou não tenha sido, nos últimos três anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (iii) não ter sido, nos últimos três anos, empregado ou diretor da Companhia, do acionista controlador ou de sociedade

	controlada pela Companhia; (iv) não ter sido fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não ser funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não ser cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; e (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). Quando, em resultado do cálculo do número de Conselheiros Independentes, obter-se um número fracionário, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5, ou (ii) imediatamente inferior a 0,5. Serão ainda considerados “Conselheiros Independentes” aqueles eleitos mediante as faculdades previstas no artigo 141, §§ 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações também se enquadram na presente definição.
Conselho de Administração	Conselho de Administração da Companhia.
Constituição Federal	Constituição da República Federativa do Brasil.
Contrato de Colocação	Contrato de Coordenação e Garantia Firme de Liquidação e Colocação de Ações de Emissão da Companhia, celebrado em [●], entre a Companhia, os Coordenadores e a BM&FBOVESPA, esta na qualidade de interveniente-anuente.
Contrato de Colocação Internacional	<i>Placement Facilitation Agreement</i> a ser celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional.
Contrato de Depósito	<i>Deposit Agreement</i> , celebrado em 27 de março de 2009 entre a Companhia e o Agente Depositário, para regular a criação do programa de ADRs da Companhia.
Contrato de Estabilização	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de emissão da Companhia celebrado em [●] entre a Companhia e o Coordenador Líder.
Contrato de Participação no Novo Mercado ou Contrato do Novo Mercado	Contrato celebrado em 29 de junho de 2007, pela BM&FBOVESPA, de um lado, e, de outro, a Companhia, seus administradores e o Acionista Controlador, por meio do qual a Companhia concordou em cumprir com requisitos diferenciados de governança corporativa e divulgação de informações ao mercado estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado.
Coordenadores	UBS Pactual e Credit Suisse.
Coordenador Líder	UBS Pactual.
COPOM	Comitê de Política Monetária do BACEN.
CPC	Comitê de Pronunciamentos Contábeis, criado pela Resolução CFC nº 1.055/05, formado por ABRASCA – Associação Brasileira das Companhias Abertas, APIMEC NACIONAL – Associação dos Analistas e Profissionais de Investimento do Mercado de Capitais, BM&FBOVESPA, CFC, IBRACON e FIPECAFI – Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuarias e Financeiras.

CPMF	Contribuição Provisória sobre a Movimentação ou Transmissão de Valores e de Créditos e Direitos de Natureza Financeira.
Credit Suisse	Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.
CVG	Construtora Verde Grande Ltda.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	A liquidação física e financeira, que ocorrerá em até três dias úteis após a data de publicação do Anúncio de Início, com a entrega das ações aos respectivos investidores.
Deliberação CVM nº 506/06	Deliberação CVM nº 506, de 19 de junho de 2006, que aprova o pronunciamento do IBRACON sobre Práticas contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros (NPC 12).
DFP	Formulário de Demonstrações Financeiras Padronizadas, conforme previsto na Instrução CVM 202.
Diretoria	Diretoria da Companhia.
Dólar ou US\$	Moeda corrente nos Estados Unidos.
EBITDA Ajustado	O EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização, da participação de acionistas não controladores e dos gastos com coordenadores e assessores legais para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. A Companhia entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte das suas atividades operacionais e, portanto, não excluiu esta receita no cálculo do EBITDA Ajustado. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de uma maneira diferente da nossa. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização, a participação de acionistas não controladores e os gastos com coordenadores e assessores legais para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia, o EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa, os nossos lucros, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio S/C Ltda.
Empreendimentos Residenciais Populares	Imóveis com preço de venda entre R\$41,5 mil e R\$150,0 mil, e área média entre 50m ² e 80m ² por Unidade, destinados às Classes Populares.
Estatuto Social	Estatuto Social da Companhia.
Estados Unidos	Estados Unidos da América.
Expar	Expar Êxito e Participações Ltda.
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.
FGV	Fundação Getúlio Vargas, instituição que tem entre suas atividades a elaboração de análises econômicas e apuração de índices setoriais, entre eles o IGP-M.
Governo Federal	Governo Federal do Brasil.
Gryfindor	Gryfindor Participações Ltda.
Habite-se	Autorização emitida pela Prefeitura do município no qual o empreendimento foi construído, mediante vistoria, que indica que a obra foi executada conforme o projeto e que apresenta as devidas condições para sua habitação e ocupação.
IASB	<i>International Accounting Standards Board.</i>
IAN	Formulário de Informações Anuais, conforme previsto na Instrução CVM 202.
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IBRACON	IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.
IFRS	<i>International Financial Report Standards</i> , que são práticas contábeis internacionais (IFRS) estabelecidas pelo IASB.
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela FGV.
INCC	Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado, divulgado pela FGV.
INPC	Índice Nacional de Preços ao Consumidor.
Instrução CVM 202	Instrução da CVM nº 202, de 06 de dezembro de 1993, conforme alterada.
Instrução CVM 325	Instrução da CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 469	Instrução da CVM nº 469, de 02 de maio de 2008.
Instrução CVM 476	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

Intermedium	Banco Intermedium S.A. (anteriormente denominado Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A.)
Investidores Institucionais	Investidores Institucionais Brasileiros e Investidores Institucionais Estrangeiros.
Investidores Institucionais Brasileiros	Pessoas físicas, jurídicas e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA e outras entidades cujas ordens específicas de investimento, no âmbito da Oferta, excedam R\$300.000,00, fundos de investimento, carteiras administradas e condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução 2.689 e da Instrução CVM 325, e outros investidores institucionais.
Investidores Institucionais Estrangeiros	Investidores Institucionais que sejam investidores institucionais qualificados (<i>Qualified Institutional Buyers</i>), conforme definidos na Regra 144A editada pela SEC, bem como investidores que sejam definidos como <i>non US persons</i> , conforme o Regulamento S.
Investidores Não-Institucionais	Pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, bem como clubes de investimento que participaram da Oferta de Varejo.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo – divulgado pelo IBGE.
ITR	Formulário de Informações Trimestrais, conforme previsto na Instrução CVM 202.
JUCEMG	Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei de Incorporação	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 11.638/07	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.
Lei nº 11.941/09	Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, resultado da conversão, em lei, da MP 449/08.
MA Cabaleiro Participações	MA Cabaleiro Participações Ltda.
MAIO Participações	Maio Participações Ltda.
MCM Engenharia	MCM Engenharia Ltda.
MP 449/08	Medida Provisória nº 449, de 3 de dezembro de 2008, que insere altera a legislação tributária federal relativa ao parcelamento ordinário de débitos tributários, concede

	remissão nos casos em que especifica, institui regime tributário de transição, e dá outras providências. Esta medida provisória foi convertida na Lei nº 11.941/09.
MRV Construções	MRV Construções Ltda.
MRV Empreendimentos	MRV Empreendimentos S.A.
MRV LOG	MRV Logística S.A.
MRV Serviços de Engenharia	MRV Serviços de Engenharia Ltda.
Notas Promissórias	Notas promissórias objeto da 1ª emissão da Companhia, para distribuição pública com esforços restritos, no valor total, na respectiva data de emissão, de R\$100,0 milhões.
Novo Mercado	Segmento especial de listagem da BM&FBOVESPA, com regras diferenciadas de governança corporativa.
NYSE	<i>New York Stock Exchange.</i>
Oferta	Oferta pública de distribuição de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução CVM 400, sob coordenação dos Coordenadores e com a participação dos Coordenadores Contratados e das Corretoras, por eles convidados, e com esforços de colocação das Ações no exterior a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional e por determinadas instituições financeiras por eles contratadas, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A do Securities Act, com base em isenções de registro previstas no Securities Act, e a investidores nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor e, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pela legislação brasileira aplicável.
Oferta de Varejo	Oferta destinada a Investidores Não-Institucionais.
Oferta Institucional	Oferta destinada a Investidores Institucionais.
Oferta Pública Inicial	Oferta pública inicial de ações da Companhia, ocorrida em 19 de julho de 2007.
Opção de Ações Adicionais	Opção a ser exercida a critério da Companhia com a concordância dos Coordenadores, sem prejuízo do exercício da Opção do Lote Suplementar, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, que poderá aumentar a Oferta em [] Ações, todas de emissão da Companhia, equivalente a até 20,0% do total de Ações objeto da Oferta, conforme previsto no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
Opção de Ações do Lote Suplementar	Opção outorgada pela Companhia, a ser exercida após consulta aos Coordenadores, para distribuição de um lote suplementar de até [] Ações, todas de emissão da Companhia, equivalente a até 15,0% do total de Ações inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente

	ofertadas. As Ações do Lote Suplementar serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Opção do Lote Suplementar poderá ser exercida, parcial ou integralmente, no prazo de até 30 dias contados a partir da data de Início de Negociação, ou seja, o dia útil seguinte à publicação do Anúncio de Início, inclusive.
Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores da Oferta, os Coordenadores Contratados e as Corretoras.
Pedido de Reserva	Formulário específico a ser preenchido durante o Período de Reserva pelo Investidor Não-Institucional que desejar participar da Oferta de Varejo.
Período de Reserva	Prazo de [•] dias úteis, a ser iniciado em [•] de [•] de 2009 e encerrado em [•] de [•] de 2009, inclusive, para os Investidores Não-Institucionais formularem seus Pedidos de Reserva.
Pessoas Vinculadas	Investidores Não-Institucionais que sejam: (a) administradores ou controladores da Companhia; (b) controladores ou administradores das instituições participantes da Oferta, ou (c) outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como (d) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a), (b) ou (c).
PIB	Produto Interno Bruto do Brasil, calculado pelo IBGE.
Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações	Plano de outorga de opção de compra de ações de emissão da Companhia aprovado pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 2 de abril de 2007.
Práticas Contábeis Adotadas no Brasil	Práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, as normas e regulamentos da CVM e as normas e pronunciamentos do IBRACON vigentes à época das referidas demonstrações financeiras.
Prazo da Distribuição	Prazo que se inicia na data de Início de Negociação e se encerra na data da publicação do Anúncio de Encerramento.
Preço por Ação	[O preço de emissão ou aquisição por Ação, conforme o caso, de R\$[•] ([•]).]
Procedimento de Bookbuilding	Processo de coleta de intenções de investimento conduzido pelos Coordenadores da Oferta junto a Investidores Institucionais, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400.
Programa de Distribuição	1º programa de distribuição pública de debêntures da Companhia, com prazo de duração de até dois anos e limite de até R\$1,3 bilhão, arquivado na CVM sob o nº CVMSRE/PRO/2008/006, de 25 de julho de 2008.
Prospecto Definitivo	Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Ações de Emissão da Companhia.

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 de Emissão da Companhia.
Real ou R\$	Moeda corrente no Brasil.
Região Metropolitana de São Paulo	Região que compreende o município de São Paulo e outras municipalidades em seu entorno, especificamente as seguintes: municípios do ABC Paulista, Juquitiba, São Lourenço da Serra, Embú-Guaçu, Itapeirica da Serra, Cotia, Vargem Grande Paulista, Embú, Taboão da Serra, Itapevi, Jandira, Carapicuíba, Osasco, Barueri, Santana de Parnaíba, Pirapora do Bom Jesus, Cajamar, Caieiras, Franco da Rocha, Francisco Morato, Mairiporã, Guarulhos, Arujá, Santa Isabel, Itaquaquetuba, Poá, Ferraz de Vasconcelos, Suzano, Mogi das Cruzes, Guararema, Biritiba Mirim e Salesópolis.
Receita Federal	Receita Federal do Brasil.
Regra 144A	<i>Rule 144A</i> editada pela SEC no âmbito do Securities Act.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento que disciplina os requisitos para negociação de valores mobiliários de companhias abertas em segmento especial do mercado de ações da BM&FBOVESPA denominado “Novo Mercado”, estabelecendo regras de listagem diferenciadas para essas companhias, seus administradores e seu acionista controlador.
Regulamento S	<i>Regulation S</i> editada pela SEC no âmbito do Securities Act.
Resolução CFC 963	Resolução nº 963, de 16 de maio de 2003, do CFC.
Resolução CMN 2.689	Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada.
Resolução CMN 3.347	Resolução CMN nº 3.347, de 8 de fevereiro de 2006, conforme alterada.
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.
SCP	Sociedade em Conta de Participação.
SDT	Sistema de Distribuição de Títulos.
SEC	<i>Securities and Exchange Commission</i> dos Estados Unidos.
Securities Act	<i>Securities Act of 1933</i> dos Estados Unidos, conforme alterado.
SECOVI	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
SELIC	Taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.

Serasa	Serasa S.A., empresa especializada em análises e informações para decisões de crédito.
SFH	Sistema Financeiro da Habitação, instituído pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada.
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário, instituído pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.
SPC	Serviço de Proteção ao Crédito.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Taxa SELIC	Taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apurada no Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
TJLP	Taxa de Juros de Longo Prazo, conforme determinada pelo CMN.
TR	Taxa Referencial.
Unidade	Unidade autônoma imobiliária residencial construída ou em fase de construção.
UBS Pactual	Banco UBS Pactual S.A.
U.S. GAAP	Princípios contábeis geralmente aceitos nos Estados Unidos.
UNNO	UNNO Participações S.A.
Valor Geral de Vendas ou VGV	O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade. Investidores devem observar que o VGV informado é estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de Unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de Unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada Unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.
Vendas Contratadas	VGV decorrente de todos os contratos de venda de imóveis celebrados em determinado período, incluindo a venda de imóveis lançados e a venda de imóveis em estoque.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES FUTURAS

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

As estimativas e declarações futuras constantes do presente Prospecto têm por embasamento, em grande parte, as nossas expectativas atuais e as estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os nossos negócios, o nosso setor de atuação, a nossa situação financeira 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.

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

- (i) Nossa capacidade de manter sucesso continuado dos nossos esforços de comercialização e venda e da nossa capacidade de implantar com sucesso nossa estratégia operacional;
- (ii) Nossa capacidade de realizar nosso VGV;
- (iii) Alterações nas leis e nos regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário, bem como a promulgação de leis e de regulamentos futuros versando sobre matéria imobiliária, fiscal ou de zoneamento;
- (iv) Aumento de nossos custos e despesas, incluindo o custo com aquisição de terrenos e construção de empreendimentos;
- (v) Mudanças de preços do mercado imobiliário, da atratividade de nossos empreendimentos e das condições da concorrência;
- (vi) Nossa capacidade de repassar parte da carteira de recebíveis de nossos clientes com taxas atrativas;
- (vii) A alteração da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, flutuações nas taxas de câmbio, de juros ou de inflação;
- (viii) Os efeitos da crise econômica e financeira internacional no Brasil;
- (ix) Nossa capacidade de obter mão de obra, produtos, materiais e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;
- (x) A obtenção de licenças e autorizações governamentais para nossas construções e empreendimentos; e
- (xi) Outros fatores apresentados na seção “Fatores de Risco”, na página [•].

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar estimativas e declarações futuras. As estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste

Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, nossos resultados futuros e desempenho podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas em razão, inclusive, mas não se limitando, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

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

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OUTRAS INFORMAÇÕES

Informações Financeiras

Introdução

Nossas informações financeiras inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e aos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras anuais e informações trimestrais - ITR anexas a este Prospecto, bem como com as informações contidas nas seções “Sumário das Informações Financeiras”, “Informações Financeiras e Operacionais Seleccionadas” e “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, nas páginas [•], [•] e [•] deste Prospecto, respectivamente.

A Lei 11.638/07 e a Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da MP 449/08)

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da MP 449/08), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a esta espécie de sociedade, como nós, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo IASB. A eficácia de parte das referidas regras depende de regulamentação da CVM e da Receita Federal, ou de alteração legislativa. Parte desta regulamentação ou legislação já foi aprovada.

Essa nova legislação 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 das normas internacionais de contabilidade, particularmente o IFRS.

Com esta nova legislação, determinadas práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir do exercício iniciado em 1º de janeiro de 2008.

Portanto, as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram as primeiras apresentadas com a adoção das alterações introduzidas por essa nova legislação. Em conformidade com a Deliberação CVM nº 506, de 19 de junho de 2006, para fins de comparabilidade das demonstrações financeiras, a Companhia optou por preparar o seu balanço de abertura com data de transição de 1º de janeiro de 2007 e reapresentar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2007.

Da mesma maneira, as informações contábeis contidas nas informações trimestrais - ITR do trimestre findo em 31 de março de 2008, originalmente reportadas pela Companhia, foram elaboradas de acordo com instruções específicas da CVM que não contemplavam todas as modificações nas práticas contábeis introduzidas pela Lei nº 11.638/07, e foram reapresentadas para comparabilidade com as informações trimestrais - ITR do período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, as quais também contemplam as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07.

Os principais efeitos decorrentes da adoção inicial da Lei 11.638/07 e MP nº 449/08 foram o reconhecimento dos custos com remuneração baseada em ações (conforme o Pronunciamento CPC 10), o reconhecimento de ajuste a valor presente de clientes por incorporação de imóveis (conforme o Pronunciamento CPC 12), a avaliação dos instrumentos financeiros a valor justo (conforme o Pronunciamento CPC 14) e as alterações na forma de reconhecimento dos gastos com propaganda e mídia, construção de plantões de vendas, mobílias para decoração do apartamento modelo e gastos com comissão de vendas e corretagens - OCPC 01 (despesas antecipadas).

Para maiores informações sobre a Lei nº 11.638/07, *vide* seção “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, no item “Apresentação das Demonstrações Financeiras”, na página [] deste Prospecto.

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

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração de resultados dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008, inseridas neste Prospecto, foram extraídas das nossas demonstrações financeiras, anexas a este Prospecto, elaboradas por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07. Estas informações financeiras foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria.

As informações financeiras consolidadas e combinadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração dos resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006 foram extraídas das nossas demonstrações financeiras, anexas a este Prospecto, elaboradas por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, vigentes à época das referidas demonstrações financeiras, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados. Estas informações financeiras foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria.

Períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração de resultados dos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009, inseridas neste Prospecto, foram extraídas das nossas informações trimestrais (ITR) consolidadas, elaboradas por nós de acordo com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais - ITR e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07. Estas informações trimestrais - ITR foram submetidas à revisão especial pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, a qual foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON e em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade e estão anexas a este Prospecto.

Descrição das demonstrações contábeis

Considerando que o início de nossas operações ocorreu em 31 de maio de 2006, como resultado da reestruturação societária do Grupo MRV, e com o propósito de apresentarmos informações comparativas para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e para os períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009, as nossas demonstrações financeiras constantes dos anexos deste Prospecto foram elaboradas da seguinte forma:

- **Período compreendido entre 31 de maio e 31 de dezembro de 2006:** demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, elaboradas para o período de 31 de maio (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2006. Tendo em vista que a MRV Construções e a MRV Empreendimentos estavam sob controle e administração comuns durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2006, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes a esta data base incluem nota explicativa apresentando a demonstração do resultado combinado de tais sociedades com a Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006. O parecer de auditoria sobre o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que a demonstração do resultado combinado foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria que as demonstrações financeiras de 31 de maio a 31 de dezembro de 2006.

- **Exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008:** demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, elaboradas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2008, cujo parecer de auditoria inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – “Práticas contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros”, aprovada pela Deliberação CVM nº 506.
- **Períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009:** informações trimestrais - ITR individuais e consolidadas da Companhia para os referidos períodos preparadas de acordo com normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais. Ademais, conforme mencionado acima, o relatório de revisão especial referente ao trimestre findo em 31 de março de 2009 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às informações trimestrais, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as informações trimestrais relativas ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2008, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – “Práticas contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros”, aprovada pela Deliberação CVM nº 506.

Desta forma, as informações e análises descritas na seção “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, na página [], foram obtidas e elaboradas considerando as demonstrações de resultado combinado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 sem os ajustes decorrentes da nova legislação e as demonstrações de resultado consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2008 e para os períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009, com os ajustes decorrentes da nova legislação, conforme descrito acima.

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

Aspectos Gerais

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

Nossa demonstração de resultado combinado referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 foi preparada para os fins apresentados acima e não têm por objetivo representar qual seriam nossos resultados operacionais ou nossa situação patrimonial caso essas transações tivessem ocorrido nas datas indicadas, nem são necessariamente um indicativo dos nossos resultados futuros ou de nossa posição patrimonial futura.

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

De acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, existem regras específicas aplicáveis às companhias do setor de incorporação imobiliária, sobretudo no que concerne à apropriação do resultado de vendas. Em maio de 2003, o CFC aprovou a Resolução CFC 963, estabelecendo novos critérios de apropriação de resultados aplicáveis às companhias deste setor. As receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção e as despesas comerciais

inerentes às respectivas incorporações são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método de percentual de evolução financeira de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Seguindo uma tendência do setor imobiliário e objetivando facilitar a comparabilidade das nossas demonstrações financeiras com as de nossos principais concorrentes, passamos a adotar os procedimentos previstos na Resolução CFC 963 a partir do exercício social de 2003, nas empresas MRV Construções e MRV Empreendimentos, que estavam sob controle e administração comuns, e na Companhia a partir de sua constituição.

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

Neste Prospecto, todas as referências a “receita líquida” significam as receitas calculadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. A partir do primeiro trimestre de 2009, passamos a registrar nossa receita bruta já deduzidas dos descontos, abatimentos e devoluções. Para permitir a comparabilidade com os anos anteriores, a receita bruta apresentada na demonstração de resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 neste prospecto está deduzida destes valores.

EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização, da participação de acionistas não controladores e dos gastos com coordenadores e assessores legais para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. A Companhia entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte das suas atividades operacionais e, portanto, não excluiu esta receita no cálculo do EBITDA Ajustado. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Outras empresas podem calcular o EBITDA Ajustado de uma maneira diferente da nossa. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização, a participação de acionistas não controladores e os gastos com coordenadores e assessores legais para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia, o EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa, os nossos lucros, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

Informações de Mercado

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

Outras Informações

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

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

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

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

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

SUMÁRIO DA COMPANHIA

Apresentamos a seguir um sumário de nossas atividades, informações financeiras, operacionais, pontos fortes e estratégias. Este sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir nas Ações. Antes de investir nas Ações, para um entendimento mais completo do nosso negócio, o potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, incluindo nossas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, bem como as seções "Fatores de Risco", na página [•], e "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional", na página [•], deste Prospecto.

Visão Geral

Somos a maior incorporadora e construtora brasileira listada na BM&FBOVESPA em número de Unidades incorporadas em 2008. Temos mais de 29 anos de atuação com foco em Classes Populares e acreditamos ter a estrutura operacional adequada para manter o nosso ritmo de crescimento e aproveitar as oportunidades de mercado.

Desde nossa Oferta Pública Inicial, em julho 2007, tivemos sólido resultado operacional e financeiro, o que é confirmado por nossos lançamentos, nossas Vendas Contratadas e nossa receita operacional líquida, que totalizaram, respectivamente, em 2008, R\$2,5 bilhões, R\$ 1,5 bilhão e R\$ 1,1 bilhão, um incremento de 111%, 115% e 178%, respectivamente, em relação a 2007. Nosso crescimento e expansão de margem em 2007 e 2008 foram superiores a todas as principais companhias abertas do setor¹. Nossas margens bruta e de EBITDA Ajustado foram de 37,9% e 24,5% em 2008, um ganho de 1,3 e 5,2 pontos percentuais, respectivamente, em relação ao ano de 2007. Acreditamos que o aumento de nossas margens reflete nossa capacidade de crescer mantendo foco no resultado.

Em 2008, comercializamos 14,5 mil Unidades, entregamos 2,6 mil Unidades e possuímos, atualmente, 183 canteiros de obra, o que equivale a 24.225 Unidades. Acreditamos que o nosso sucesso deve-se, em grande parte, ao foco no processo e no controle de todas as etapas da produção. Com o objetivo de nos preparar para o próximo patamar de crescimento e criar uma plataforma que pudesse sustentar o nosso crescimento no longo prazo, iniciamos, em 2007, a segunda fase de nosso plano de melhoria e suporte gerencial, por meio do projeto "MRV 40 mil", que visa nos capacitar a lançar, vender e construir 40 mil unidades por ano, a partir de 2011.

Para que possamos atingir crescimento destacado, possuímos um modelo de negócio calcado em uma linha de produtos padronizada que nos permite obter escala industrial de produção, elevado grau de especialização de processos, baixo custo de produção e qualidade diferenciada. A nossa linha de produtos apresenta um preço médio unitário de R\$ 98,4 mil, com foco em classes de renda entre três a sete salários mínimos.

Atuamos em 63 cidades, em 13 Estados (MG, SP, RJ, PR, SC, GO, ES, RS, BA, CE, RN, MS e MT), e no Distrito Federal. Nosso conhecimento detalhado das características de cada mercado funciona como catalisador de nossa capacidade de crescimento e reduz os riscos de inadequação às características específicas de cada região, o que acreditamos representar importante barreira de entrada para os demais potenciais competidores. Nossa diversificação geográfica demonstra nossa capacidade de identificar e expandir atividades para novos mercados de atuação.

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 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. Em 31 de março de 2009, 78% do VGV de nosso estoque de terrenos (R\$8.7 bilhões de VGV)

¹ Companhias consideradas: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, Gafisa S.A., Rossi Residencial S.A. e PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

eram elegíveis a projetos do Programa Minha Casa, Minha Vida. Acreditamos que nossa experiência em aprovar financiamentos com a CEF, baseada em uma parceria de mais de 25 anos, aliada ao nosso *land bank* nos permitirá captar uma parcela significativa do volume financiado, garantindo a expansão da demanda por nossas Unidades.

Há mais de dez anos, possuímos um modelo de sociedade onde nossos principais executivos e empregados detêm participação na Companhia e em planos de incentivos alinhados ao nosso desempenho, o que acreditamos ser um dos pilares fundamentais da nossa cultura corporativa. Adicionalmente, esse fato representa um diferencial importante de sucesso para o nosso negócio, uma vez que é um instrumento eficiente de retenção de talentos e alinhamento de interesses. Além da melhora contínua dos resultados, acreditamos que uma evidência disso é que, nos últimos três anos não perdemos nenhum executivo relevante para nossos competidores. Estes executivos possuem entre ações concedidas e opções aproximadamente 11% do capital social da Companhia.

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2006	2007	2008	2008	2009
Informações financeiras - Em R\$ mil					
Receita Operacional Líquida	140.306	399.564	1.110.748	189.479	272.458
Lucro Bruto	49.589	146.166	420.597	71.079	91.705
Lucro Líquido	17.013	22.272	231.030	42.681	49.021
Lucro líquido ajustado ⁽¹⁾	17.013	87.124	231.030	42.681	49.021
Margem Bruta ⁽²⁾	35,3%	36,6%	37,9%	37,5%	33,7%
Margem Líquida ⁽³⁾	12,1%	5,6%	20,8%	22,5%	18,0%
Margem Líquida ajustada ⁽⁴⁾	12,1%	21,8%	20,8%	22,5%	18,0%
EBITDA Ajustado ⁽⁵⁾	22.793	76.938	272.631	35.745	60.472
% Margem do EBITDA Ajustado ⁽⁶⁾	16,2%	19,3%	24,5%	18,9%	22,2%
Estoque de terrenos (land bank)					
Número de unidades (% MRV)	11.735	107.030	90.090	111.686	88.041
VGW (% MRV em R\$ milhões) ⁽⁷⁾	1.432,7	10.009,0	8.991,2	10.087,3	8.666,1
Preço Médio (em R\$ mil)	122,1	93,5	99,8	90,3	98,4
Lançamentos					
Número de Empreendimentos Lançados	67	150	154	51	19
Números de Unidades Lançadas (% MRV) ⁽⁷⁾	2.903	11.137	23.474	6.728	2.629
VGW (% MRV em R\$ mil) ⁽⁷⁾	337.337	1.199.948	2.532.985	691.547	268.509
Vendas					
Vendas Contratadas (% MRV em R\$ mil)	206.239	717.030	1.544.224	340.136	430.059
Número de Unidades Vendidas (% MRV)	2.015	6.602	14.500	3.210	4.339

⁽¹⁾ Em 2007, o lucro líquido está ajustado para excluir os gastos com coordenadores e assessores legais para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia.

⁽²⁾ Lucro bruto dividido pela receita operacional líquida.

⁽³⁾ Lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida.

⁽⁴⁾ Lucro líquido do exercício ajustado dividido pela receita operacional líquida.

⁽⁵⁾ O EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluído na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e contribuição social, das despesas de depreciação e amortização, da participação de acionistas não controladores e dos gastos com coordenadores e assessores legais para a entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. A Companhia entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte das suas atividades operacionais e, portanto, não excluiu esta receita no cálculo do EBITDA Ajustado. Para definição completa do EBITDA Ajustado, *vide* seção "Definições", na página 14, e para reconciliação do EBITDA Ajustado com o lucro líquido, *vide* seção "Sumário das Informações Financeiras", na página 14.

⁽⁶⁾ EBITDA Ajustado dividido por receita operacional líquida.

⁽⁷⁾ Incluindo as Unidades objeto de permuta.

Nossas Vantagens Competitivas

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

Experiência e foco exclusivo no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares.

Atuamos há mais de 29 anos focados exclusivamente no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, que concentra grande parte da população brasileira e da demanda por novas moradias, e portanto acreditamos ter uma experiência única no setor. Além disso,

focamos nossos esforços ao longo de toda a nossa história no desenvolvimento da linha de produtos, que acreditamos possuem grande aceitação comercial em regiões com características de demanda diferentes, e uma relação custo-benefício atrativa para o segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. O foco neste segmento nos permitiu desenvolver metodologias especialmente adaptadas às suas características específicas.

Benefícios de escala atrelados ao modelo padronizado de construção e à diluição de custos e despesas. Desenvolvemos ao longo dos anos um modelo de produção escalonável e modular, que nos permite replicar em escala industrial, em diferentes localidades e de forma simultânea, um padrão uniforme de construção, cujos projetos são baseados em estruturas adaptáveis às preferências locais de consumo, que podem ser replicadas em diferentes tipos de empreendimentos. Esta técnica nos proporciona: (i) maior poder de negociação com fornecedores; (ii) confiabilidade na execução dos prazos de entrega; (iii) rígido controle de qualidade em todos os estágios do processo de construção; (iv) comparar custos e margens de cada empreendimento; (v) reduzir o risco de performance da nossa atividade, uma vez que há pulverização de risco em várias localidades distintas; (vi) flexibilidade necessária para aproveitarmos diferentes oportunidades de mercado, inclusive relativas ao tamanho e disposição dos terrenos; e (viii) reduzir o ciclo de incorporação (período entre a compra dos terrenos e a entrega das chaves das respectivas Unidades), contribuindo para melhorar o retorno que obtemos em nossos empreendimentos. Além disso, o tamanho das nossas operações nos possibilita diluir nossos custos e despesas através da alavancagem operacional, contribuindo para a melhoria constante de nossas margens operacionais.

Diversificação geográfica diferenciada, com significativo potencial de expansão. Iniciamos nossa atuação em Belo Horizonte e, até a data deste Prospecto, estamos presentes em 63 cidades localizadas em 13 Estados brasileiros (Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná, Santa Catarina, Goiás, Espírito Santo, Rio Grande do Sul, Bahia, Ceará, Rio Grande do Norte, Mato Grosso do Sul e Mato Grosso), além do Distrito Federal. Com base nos dados de população do IBGE, em 2007, em 59% das cidades em que atuamos, a população varia entre 100 e 500 mil habitantes e, em 32%, a população é superior a 500 mil habitantes. Acreditamos competir primordialmente com empresas locais que não possuem a abrangência de mercado e tamanho compatíveis com os nossos, e, portanto, acreditamos ter uma posição competitiva diferenciada. Possuímos conhecimento profundo da realidade de mercado e das características de nossos concorrentes em cada uma das cidades em que atuamos, sendo que, em 41% delas, já estamos presentes há mais de quatro anos. Desenvolvemos metodologia e equipe interna voltadas exclusivamente para a expansão de nossos negócios em novas localidades. Acreditamos que isso representa um importante fator de diferenciação, na medida em que o mercado imobiliário, embora atravessasse um momento de forte expansão, ainda segue uma lógica de microlocalidades, no qual o conhecimento da realidade específica de cada região é importante fator de competitividade.

Modelo verticalizado. Atuamos de forma integrada, controlando todas as etapas da incorporação, desde a fase de prospecção de terrenos, elaboração de projetos e construção, até a venda das Unidades. Na fase de construção, utilizamos nossa mão de obra nos canteiros de obras, ou a terceirizamos com empresas especializadas, o que nos proporciona maior eficiência. Ainda nesta fase, nossa equipe própria mantém a gestão dos processos e executa as tarefas estratégicas e de maior importância. Em abril de 2009, nossa estrutura de vendas era baseada em uma equipe de mais de 1,5 mil corretores e 12 lojas próprias, e mais de 1,0 mil corretores terceirizados que possuem equipes dedicadas exclusivamente à venda de nossos empreendimentos. Em 2008, 18,2% das Vendas Contratadas foram realizadas por lojas próprias e 16,5% das vendas foram realizadas por meio da internet. O crescimento nesta modalidade de vendas no ano de 2008 foi de 122,6%, contribuindo para reduzir nossas despesas de vendas. O foco no processo e no controle de todas as etapas da produção se refletiu positivamente em nossas margens brutas (lucro bruto do exercício dividido pela receita operacional bruta), cuja média, nos exercícios de 2006, 2007 e 2008, foi de 36,6%.

Estoque de terrenos em locais privilegiados para Empreendimentos Residenciais Populares e capacidade diferenciada de identificação de novos terrenos. Em 31 de março de 2009, 78% do VGV de nosso estoque de terrenos eram elegíveis a projetos do Programa Minha Casa, Minha Vida, que busca suprir o déficit habitacional de 7,2 milhões de moradia nas Classes C a E, de acordo com o IBGE. Em 30 de abril de 2009, nosso estoque de terrenos totalizava aproximadamente 4,5 milhões m² de área útil, que estimamos representar um VGV potencial de aproximadamente R\$8,5 bilhões². Nossa capacidade de efetivar novas aquisições de terrenos de forma rápida e eficiente representa um diferencial importante em nosso projeto de crescimento.

Estrutura consolidada de alinhamento de interesses entre sócios, administração e colaboradores. Há mais de dez anos, implementamos um modelo de sociedade que visa a reter talentos e gerar uma cultura interna de alinhamento de interesses entre nossos acionistas, principais executivos e empregados. Desde nossa Oferta Pública Inicial, em 2007, não perdemos nenhum executivo relevante para nossos concorrentes. Atualmente, 100 dentre nossos principais executivos e empregados já têm sua remuneração alinhada com nosso desempenho. Além de contribuir para o desenvolvimento de um modelo de negócios altamente eficiente, acreditamos que a adoção de um programa de tal natureza, que atinge de forma ampla o nosso corpo gerencial, cria o correto incentivo aos demais colaboradores a melhorar constantemente nossas operações e, como consequência, suas perspectivas profissionais. Os executivos da Companhia possuem entre ações concedidas e opções aproximadamente 11% do capital social.

Nossas Estratégias

Nossas estratégias são:

Manter nossa liderança no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares e explorar oportunidades de maior disponibilidade de crédito. Nosso modelo de negócios nos permite empreender um processo de crescimento acelerado com rentabilidade, o que é confirmado por nossas margens líquidas entre 2007 e 2008, cuja média foi de 21,3%, e pelo aumento de nossos lançamentos de R\$2,5 bilhões em 2008, incremento de 111% comparado com 2007. Pretendemos replicar nosso modelo e aproveitar o cenário macroeconômico atual, com a melhora na disponibilidade de crédito imobiliário para as Classes Populares, sobretudo por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida, que é uma importante política pública imobiliária no Brasil voltada especificamente às Classes Populares, contribuindo para aumentar a capacidade de absorção de novas Unidades. No período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, nossas Vendas Contratadas totalizaram R\$430,1 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 Vida³. Nosso objetivo é aproveitar nosso posicionamento competitivo para explorar de modo eficiente estas oportunidades.

Manter diversificação geográfica e ritmo de expansão. Desde nossa Oferta Pública Inicial, nossa presença passou de 35 para 63 cidades, e de sete para 13 Estados, um crescimento de 80,0% e 85,7%, respectivamente, o que nos dá maior capilaridade e proporciona diversificação de nosso risco. Pretendemos usar nossa experiência para continuar nosso ritmo de crescimento. Acreditamos que o Brasil apresenta oportunidades favoráveis no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, por apresentar uma população relevante e dispersa, em um território geográfico de grandes dimensões, e ser o foco do aumento da oferta de crédito no setor em razão do Programa Minha Casa, Minha Vida.

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

³ 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.

Foco na estrutura de capital e disciplina financeira. Nossa estrutura de capital atual apresenta um baixo endividamento comparativamente ao setor imobiliário brasileiro. Dada a redução de liquidez verificada a partir no último trimestre de 2008, mostrou-se ser correta a estratégia de basear nosso crescimento em função de nossas disponibilidades de caixa. Embora o atual cenário mostre crescimento na oferta de crédito por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida e redução das taxas de juros, pretendemos reduzir, ainda mais, o emprego de capital próprio em nossas atividades de incorporação, repassando aos bancos e ao público o papel de financiador de nossas necessidades de capital de giro e dos nossos clientes. Dessa forma, pretendemos aumentar a eficiência da alocação de nosso capital e a rentabilidade de nossos empreendimentos.

Informações adicionais

Nossa sede está localizada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, 2720, CEP 30494-170. O telefone de nosso departamento de relações com investidores é (55**31) 3348-7106 e o fax é (55**31) 3348-7155. Nosso endereço na rede mundial de computadores (*website*) é www.mrv.com.br. As informações de nosso *website* ou que podem ser acessadas por meio dele não integram o presente Prospecto e não são a ele incorporadas por referência.

SUMÁRIO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS

Apresentamos a seguir um resumo de nossas informações financeiras para cada um dos exercícios ou períodos indicados. Nossas informações financeiras inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e aos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras anuais e trimestrais (ITR) anexas a este Prospecto, bem como com as informações contidas nas seções “Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações”, “Informações Financeiras e Operacionais Seleccionadas” e “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, nas páginas [•], [•] e [•] deste Prospecto, respectivamente.

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração dos resultados encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008, foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07.

As informações financeiras combinadas e consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração dos resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006 foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, vigentes à época das referidas demonstrações financeiras, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração de resultados dos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2009 e 2008, foram elaboradas de acordo com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais - ITR e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07.

Considerando que o início de nossas operações ocorreu em 31 de maio de 2006, como resultado da reestruturação societária do Grupo MRV, e com o propósito de apresentarmos informações comparativas para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e para os períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009, as nossas demonstrações financeiras constantes dos anexos deste Prospecto foram elaboradas da seguinte forma:

- **Período compreendido entre 31 de maio e 31 dezembro de 2006:** demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, elaboradas para o período de 31 de maio (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2006. Tendo em vista que a MRV Construções e a MRV Empreendimentos estavam sob controle e administração comum durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2006, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes a esta data base incluem nota explicativa apresentando a demonstração do resultado combinado de tais sociedades com a Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006. O parecer de auditoria sobre o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que a demonstração do resultado combinado foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria que as demonstrações de 31 de maio a 31 de dezembro de 2006.
- **Exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008:** demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, elaboradas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2008, cujo parecer de auditoria inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – “Práticas contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros”, aprovada pela Deliberação CVM nº 506.

- **Períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009:** demonstrações financeiras (ITR) individuais e consolidadas da Companhia para os referidos períodos preparadas de acordo com normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais. Ademais, conforme mencionado acima, o relatório de revisão especial referente ao trimestre findo em 31 de março de 2009 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às informações trimestrais, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as informações trimestrais relativas ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2008, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – “Práticas contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros”, aprovada pela Deliberação CVM nº 506.

Demonstrações de Resultados

R\$ mil	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						Períodos de três meses encerrados em 31 de março de				% Variação		
	2006		2007		2008		2008		2009		2007/2006	2008/2007	1T09/1T08
	(Combinado)	Total %	(Consolidado)	Total %	(Consolidado)	Total %	(Consolidado)	Total %	(Consolidado)	Total %			
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA ¹	145.929	104,0%	432.629	108,3%	1.181.410	106,4%	202.266	106,7%	291.294	106,9%	196,5%	173,1%	44,0%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA													
Impostos Incidentes sobre vendas	(5.623)	-4,0%	(33.065)	-8,3%	(70.662)	-6,4%	(12.787)	-6,7%	(18.836)	-6,9%	488,0%	113,7%	47,3%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	140.306	100,0%	399.564	100,0%	1.110.748	100,0%	189.479	100,0%	272.458	100,0%	184,8%	178,0%	43,8%
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(90.717)	-64,7%	(253.398)	-63,4%	(690.151)	-62,1%	(118.400)	-62,5%	(180.753)	-66,3%	179,3%	172,4%	52,7%
LUCRO BRUTO	49.589	35,3%	146.166	36,6%	420.597	37,9%	71.079	37,5%	91.705	33,7%	194,8%	187,8%	29,0%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS													
Despesas Comerciais	(11.357)	-8,1%	(35.514)	-8,9%	(93.235)	-8,4%	(21.381)	-11,3%	(24.849)	-9,1%	212,7%	162,5%	16,2%
Despesas gerais e administrativas	(24.192)	-17,2%	(120.956)	-30,3%	(80.999)	-7,3%	(16.510)	-8,7%	(20.755)	-7,6%	400,0%	-33,0%	25,7%
Honorários da administração	-	-	(2.518)	-0,6%	(2.865)	-0,3%	(600)	-0,3%	(803)	-0,3%	-	13,8%	33,8%
Outras Receitas Operacionais, líquidas	8.222	5,9%	24.375	6,1%	14.715	1,3%	2.338	1,2%	6.282	2,3%	196,5%	-39,6%	168,7%
Resultado de participação societária	-	-	-	-	(482)	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	22.262	15,9%	11.553	2,9%	257.731	23,2%	34.926	18,4%	51.580	18,9%	-48,1%	2130,9%	47,7%
RESULTADO FINANCEIRO													
Despesas Financeiras	(5.085)	-3,6%	(6.639)	-1,7%	(18.027)	-1,6%	(975)	-0,5%	(3.564)	-1,3%	30,6%	171,5%	265,5%
Receitas Financeiras	1.810	1,3%	35.987	9,0%	45.869	4,1%	14.639	7,7%	5.851	2,1%	1888,2%	27,5%	-60,0%
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	1.265	0,9%	7.474	1,9%	13.225	1,2%	2.891	1,5%	3.101	1,1%	490,8%	76,9%	7,3%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DAS PARTICIPAÇÕES DOS ADMINISTRADORES E DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	20.252	14,4%	48.375	12,1%	298.798	26,9%	51.481	27,2%	56.968	20,9%	138,9%	517,7%	10,7%
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	18	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-100,0%	-	-
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(3.257)	-2,3%	(23.461)	-5,9%	(44.734)	-4,0%	(6.899)	-3,6%	(4.682)	-1,7%	620,3%	90,7%	-32,1%
LUCRO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES DOS ADMINISTRADORES E DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	17.013	12,1%	24.914	6,2%	254.064	22,9%	44.582	23,5%	52.286	19,2%	46,4%	919,8%	17,3%
PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES	-	-	(1.812)	-0,5%	(2.387)	-0,2%	(600)	-0,3%	-	-	-	31,7%	-100,0%
PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	-	-	(830)	-0,2%	(20.647)	-1,9%	(1.301)	-0,7%	(3.265)	-1,2%	-	2387,6%	151,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO / PERÍODO	17.013	12,1%	22.272	5,6%	231.030	20,8%	42.681	22,5%	49.021	18,0%	30,9%	937,3%	14,9%

¹ Receita de incorporação imobiliária está líquida dos descontos, abatimentos e devoluções no valores de R\$13.616, R\$33.065 e R\$70.662 para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, respectivamente.

Reconciliação do Lucro Líquido com EBITDA Ajustado

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Período de três meses encerrados em 31 de março de	
	2006	2007	2008	2008	2009
	(Em R\$ mil)				
Lucro líquido do período	17.013	22.272	231.030	42.681	49.021
(+) Depreciação e amortização	237	852	10.874	671	2.634
(+) Imposto de renda e contribuição social	3.257	23.461	44.734	6.899	4.682
(+) Participação de acionistas não controladores		830	20.647	1.301	3.265
(+) Resultado financeiro	2.010	(36.822)	(41.067)	(16.555)	(5.388)
(+) Encargos financeiros alocados no custo dos imóveis vendidos	276	4.633	6.413	748	6.258
(+) Gastos com coordenadores e assessores legais para a entrada de novo acionista e processo de abertura de capital da Companhia	-	61.712	-	-	-
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	22.793	76.938	272.631	35.745	60.472
Margem EBITDA ajustada ⁽²⁾	16,2%	19,3%	24,5%	18,9%	22,2%

⁽¹⁾ O EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e contribuição social, das despesas de depreciação e amortização, da participação de acionistas não controladores e dos gastos com coordenadores e assessores legais para a entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. A Companhia entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte das suas atividades operacionais e, portanto, não excluiu esta receita no cálculo do EBITDA Ajustado. Para definição completa do EBITDA Ajustado, *vide* seção "Definições", na página 14, e para reconciliação do EBITDA Ajustado com o lucro líquido, *vide* seção "Sumário das Informações Financeiras", na página 14.

⁽²⁾ EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

Balancos Patrimoniais

R\$ mil	Em 31 de dezembro de						Em 31 de março de		% Variação		
	2006		2007		2008		2009		2007/2006	2008/2007	2009/2008
ATIVO	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total			
			<u>Ajustado</u>								
CIRCULANTE											
Caixa e equivalentes de caixa	5.861	1,5%	604.196	31,8%	148.988	5,6%	220.377	7,5%	10208,8%	-75,3%	47,9%
Títulos e valores mobiliários	3.511	0,9%	1.180	0,1%	1.107	-	812	-	-66,4%	-6,2%	-26,6%
Cientes por incorporação de imóveis	58.860	15,5%	208.416	11,0%	701.148	26,1%	877.016	29,8%	254,1%	236,4%	25,1%
Cientes por prestação de serviços	7.958	2,1%	1.388	0,1%	333	-	297	-	-82,6%	-76,0%	-10,8%
Cientes por aluguel	-	-	-	-	-	-	136	-	-	-	-
Imóveis a comercializar	176.745	46,5%	640.989	33,8%	985.649	36,7%	1.015.175	34,5%	262,7%	53,8%	3,0%
Outros ativos	2.372	0,6%	12.908	0,7%	58.935	2,2%	59.085	2,0%	444,2%	356,6%	0,3%
Total do ativo circulante	255.307	67,2%	1.469.077	77,4%	1.896.160	70,7%	2.172.898	73,9%	475,4%	29,1%	14,6%
NÃO CIRCULANTE											
Realizável a longo prazo:											
Títulos e valores mobiliários de longo prazo	-	-	900	0,0%	3	-	4	-	-	-99,7%	33,3%
Cientes por incorporação de imóveis	62.123	16,3%	183.533	9,7%	449.432	16,8%	433.081	14,7%	195,4%	144,9%	-3,6%
Imóveis a comercializar	58.585	15,4%	185.594	9,8%	190.334	7,1%	189.321	6,4%	216,8%	2,6%	-0,5%
Créditos com empresas ligadas	24	-	14.117	0,7%	51.826	1,9%	54.480	1,9%	58720,8%	267,1%	5,1%
Despesas comerciais a apropriar	1.569	0,4%	3.121	0,2%	10.921	0,4%	9.979	0,3%	98,9%	249,9%	-8,6%
Impostos diferidos ativos	-	-	21.928	1,2%	9.373	0,3%	6.339	0,2%	-	-57,3%	-32,4%
Depósitos judiciais e outros	377	0,1%	528	-	727	-	2.376	0,1%	40,1%	37,7%	226,8%
Total do realizável a longo prazo	122.678	32,3%	409.721	21,6%	712.616	26,6%	695.580	23,7%	234,0%	73,9%	-2,4%
Investimentos:											
Participações em controladas	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	-	-
Outros investimentos	-	0,0%	824	0,0%	10.838	0,4%	3.065	0,1%	-	1215,3%	-71,7%
Imobilizado	1.957	0,5%	11.339	0,6%	49.733	1,9%	52.119	1,8%	479,4%	338,6%	4,8%
Intangível:											
Ágio na aquisição de investimentos	-	0,0%	3.719	0,2%	3.237	0,1%	3.237	0,1%	-	-13,0%	0,0%
Outros intangíveis	151	0,0%	2.504	0,1%	9.836	0,4%	13.526	0,5%	1558,3%	292,8%	37,5%
Total do ativo não circulante	124.786	32,8%	428.107	22,6%	786.260	29,3%	767.527	26,1%	243,1%	83,7%	-2,4%
TOTAL DO ATIVO	380.093	100,0%	1.897.184	100,0%	2.682.420	100,0%	2.940.425	100,0%	399,1%	41,4%	9,6%

R\$ mil

	Em 31 de dezembro de						Em 31 de março de		% Variação		
	2006		2007		2008		2009		2007/2006	2008/2007	2009/2008
	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total			
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO			Ajustado								
PASSIVO CIRCULANTE											
Fornecedores	35.782	9,4%	29.137	1,5%	49.423	1,8%	47.456	1,6%	-18,6%	69,6%	-4,0%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	47.596	12,5%	15.347	0,8%	67.721	2,5%	106.302	3,6%	-67,8%	341,3%	57,0%
Salários, encargos sociais e benefícios	4.297	1,1%	14.386	0,8%	29.489	1,1%	29.345	1,0%	234,8%	105,0%	-0,5%
Impostos e contribuições a recolher	2.174	0,6%	11.981	0,6%	9.145	0,3%	10.980	0,4%	451,1%	-23,7%	20,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	54.780	14,4%	282.682	14,9%	199.495	7,4%	212.463	7,2%	416,0%	-29,4%	6,5%
Adiantamentos de clientes	17.918	4,7%	41.500	2,2%	68.261	2,5%	-	2,2%	131,6%	64,5%	-4,6%
Provisão para manutenção de imóveis	1.145	0,3%	1.022	0,1%	3.343	0,1%	3.228	0,1%	-10,7%	227,1%	-3,4%
Dividendos propostos	613	0,2%	10.166	0,5%	51.322	1,9%	51.322	1,7%	1558,4%	404,8%	0,0%
Impostos diferidos passivos	3.650	1,0%	23.025	1,2%	54.100	2,0%	79.243	2,7%	530,8%	135,0%	46,5%
Outras contas a pagar	12.848	3,4%	234	0,0%	3.084	0,1%	-	0,1%	-98,2%	1217,9%	-7,2%
Total do passivo circulante	180.803	47,6%	429.480	22,6%	535.383	20,0%	608.301	20,7%	137,5%	24,7%	13,6%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE											
Empréstimos, financiamentos e debêntures	17.388	4,6%	7.092	0,4%	359.210	13,4%	492.309	16,7%	-59,2%	4965,0%	37,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	65.510	17,2%	46.753	2,5%	63.415	2,4%	61.894	2,1%	-28,6%	35,6%	-2,4%
Adiantamentos de clientes	9.887	2,6%	8.157	0,4%	13.836	0,5%	23.417	0,8%	-17,5%	69,6%	69,2%
Provisão para manutenção de imóveis	1.336	0,4%	3.405	0,2%	12.901	0,5%	12.238	0,4%	154,9%	278,9%	-5,1%
Provisão para contingências	5.448	1,4%	3.721	0,2%	3.890	0,1%	-	0,1%	-31,7%	4,5%	6,7%
Impostos diferidos passivos	2.005	0,5%	13.592	0,7%	51.908	1,9%	35.847	1,2%	577,9%	281,9%	-30,9%
Deságio na aquisição de investimentos	6.750	1,8%	8.893	0,5%	6.750	0,3%	6.750	0,2%	31,7%	-24,1%	0,0%
Outros valores a pagar	329	0,1%	-	0,0%	-	0,0%	-	-	-100,0%	0,0%	0,0%
Total do passivo não circulante	108.653	28,6%	91.613	4,8%	511.910	19,1%	636.604	21,7%	-15,7%	458,8%	24,4%
PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS											
	-	0,0%	8.318	0,4%	83.366	3,1%	92.283	3,1%	-	902,2%	10,7%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
Capital social	78.337	20,6%	1.321.146	69,6%	1.321.910	49,3%	-	45,0%	1586,5%	0,1%	0,0%
Reservas de capital	-	0,0%	27.533	1,5%	32.917	1,2%	34.041	1,2%	-	19,6%	3,4%
Reservas de lucros	12.300	3,2%	33.283	1,8%	198.802	7,4%	247.823	8,4%	170,6%	497,3%	24,7%
Ações em tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	(1.887)	-0,1%	-	0,0%	-	0,0%	-70,8%
Ajustes de avaliação patrimonial	-	0,0%	-	0,0%	19	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-26,3%
Prejuízos acumulados	-	0,0%	(14.189)	-0,7%	-	0,0%	-	0,0%	-	-100,0%	0,0%
Total do patrimônio líquido	90.637	23,8%	1.367.773	72,1%	1.551.761	57,8%	1.603.237	54,5%	1409,1%	13,5%	3,3%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO	380.093	100,0%	1.897.184	100,0%	2.682.420	100,0%	2.940.425	100,0%	399,1%	41,4%	9,6%

Demonstrativo da Dívida Líquida

	31 de dezembro de			31 de março de
	2006	2007	2008	2009
	Consolidado			
	(Em R\$ mil)			
Empréstimos	64.984	22.439	426.931	598.611
(+) Obrigações com empresas ligadas	11.144	113	689	687
(-) Caixa e equivalentes de caixa	5.861	604.196	148.988	220.377
(-) Títulos e Valores Mobiliários	3.511	2.080	1.110	816
Dívida Líquida	66.756	(583.724)	277.522	378.105
Total Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	73,7%	(42,7%)	17,9%	23,6%

A dívida líquida é composta por saldos de empréstimos, obrigações com empresas ligadas deduzidos dos saldos caixa e equivalentes de caixa e de títulos e valores mobiliários. A dívida líquida não é uma medida segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de uma maneira diferente da nossa.

SUMÁRIO DA OFERTA

Companhia	MRV Engenharia e Participações S.A.
Acionista Vendedor Coordenador Líder	Autonomy Capital Two Sàrl UBS Pactual
Coordenadores	UBS Pactual e Credit Suisse
Coordenadores Contratados	[•] e [•]
Corretoras	Instituições intermediárias contratadas pelos Coordenadores para efetuar esforços de colocação das Ações da Oferta exclusivamente junto a Investidores Não-Institucionais.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e as Corretoras, considerados conjuntamente.
Agentes de Colocação Internacional	UBS Securities, LLC e Credit Suisse Securities (USA) LLC
Ações	[•] ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, objeto da Oferta.
ADRs	<i>American Depositary Receipts</i>
Oferta	Oferta pública de distribuição de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução CVM 400, sob coordenação dos Coordenadores e com a participação dos Coordenadores Contratados e das Corretoras, por eles convidados, e com esforços de colocação das Ações no exterior a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional e por determinadas instituições financeiras por eles contratadas, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A do Securities Act, com base em isenções de registro previstas no Securities Act, e a investidores nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os procedimentos previstos no Regulamento S, observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor e, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pela legislação brasileira aplicável.
Opção de Ações do Lote Suplementar	Opção a ser outorgada no Contrato de Colocação pela Companhia e pelo Acionista Vendedor ao Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, para aquisição de um lote suplementar de até [•] Ações, equivalentes a até 15% do total de Ações inicialmente ofertadas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas. Essas Ações serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. O

Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação e por um período de até 30 dias contados, inclusive, da data de publicação do Anúncio de Início, de exercer a Opção do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação ao Credit Suisse, desde que a decisão de sobrealocação das Ações do Lote Suplementar no momento em que for fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo entre os Coordenadores.

Opção de Ações Adicionais

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar) poderá, a critério da Companhia e/ou do Acionista Vendedor e em comum acordo com os Coordenadores, ser acrescida em até 20%, ou seja, em até [•] Ações, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas.

Valor total da Oferta

R\$[•] milhões, utilizando, para fins de cálculo, o preço constante da capa deste Prospecto, que é a cotação de fechamento das ações registrada na BM&FBOVESPA, de R\$[•] por ação, em [•] de junho de 2009.

Preço por Ação

O Preço por Ação será fixado com base na realização do Procedimento de *Bookbuilding*, conduzido no Brasil pelos Coordenadores junto a Investidores Institucionais em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400 e de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, e no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, refletindo a demanda e o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de investimento no contexto da Oferta.

Nos termos do inciso III do parágrafo primeiro do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação encontra-se justificado pelo fato de que o Preço por Ação não promove a diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e de que as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das Ações será aferido com a (i) cotação de fechamento das ações ordinárias de nossa emissão na BM&FBOVESPA; e (ii) realização do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de subscrição no contexto da Oferta. Os Investidores Não-Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão do processo de fixação do Preço por Ação.

Procedimento de *Bookbuilding*

Procedimento de coleta de intenções de investimento a ser conduzido junto a Investidores Institucionais no Brasil pelos Coordenadores e no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam consideradas Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destas no Procedimento de *Bookbuilding*, até o

limite máximo de 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais). Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço das Ações (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores ou pelos Coordenadores Contratados, de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por tais investidores automaticamente canceladas. Os investimentos realizados em decorrência de operações com derivativos (*total return swaps*) não serão considerados investimentos efetuados por Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta.

Para informações acerca dos riscos relativos à participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, veja o Fator de Risco “A participação de Investidores Institucionais que sejam consideradas Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá ter um impacto adverso ‘na liquidez das Ações e na definição do Preço por Ação”, no título “Riscos Relacionados à Oferta e às Ações, na seção “Fatores de Risco”, na página [●] deste Prospecto.

Público Alvo

A Oferta será direcionada, na Oferta de Varejo, aos Investidores Não-Institucionais e, na Oferta Institucional, aos Investidores Institucionais. Para mais informações, ver seção “Informações Relativas à Oferta” deste Prospecto.

Investidores Não-Institucionais

Investidores pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, bem como clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA que decidirem participar da Oferta de Varejo.

Investidores Institucionais

Investidores pessoas físicas, pessoas jurídicas residentes e domiciliados no Brasil e clubes de investimento, cujos valores de investimento excedam R\$300.000,00, fundos de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteiras de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização de pessoas jurídica não financeiras com patrimônio líquido superior a R\$5.000.000,00 e determinados investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas de investimento externo de *portfólio* nos termos da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325, ou, ainda, nos termos das normas de investimento externo direto da Lei 4.131.

Oferta de Varejo	A quantidade de, no mínimo, 10% e, no máximo, 12% das Ações objeto da Oferta, sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais, será destinada prioritariamente a Investidores Não-Institucionais que realizarem seus Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, observado o valor mínimo de investimento de R\$3.000,00 e o valor máximo de investimento de R\$300.000,00 por Investidor Não-Institucional.
Oferta Institucional	As Ações objeto da Oferta que não forem colocadas na Oferta de Varejo ou que não forem a ela prioritariamente destinadas serão destinadas à Oferta Institucional. Não serão admitidas para os Investidores Institucionais reservas antecipadas e não haverá valores mínimos ou máximos de investimento.
Pedido de Reserva	Formulário específico a ser preenchido durante o Período de Reserva pelo Investidor Não-Institucional que desejar participar da Oferta de Varejo.
Período de Reserva	Prazo de [•] dias úteis, a ser iniciado em [•] de [•] de 2009 e encerrado em [•] de [•] de 2009, inclusive, para os Investidores Não-Institucionais formularem seus Pedidos de Reserva.
[Período de Reserva para Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas]	O prazo de [•] dias úteis, a ser iniciado em [•] de [•] de 2009 e encerrado em [•] de [•] de 2009, inclusive, para a realização dos Pedidos de Reserva por Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, data essa que antecede em pelo menos sete dias úteis a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .
Pessoas Vinculadas	Investidores que sejam (i) administradores ou controladores da Companhia ou do Acionista Vendedor; (ii) administradores ou controladores de quaisquer das Instituições Participantes da Oferta ou de quaisquer dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (iv) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o segundo grau de qualquer uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii) anteriores.
Prazo de Distribuição	A Oferta se encerrará em até seis meses contados da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, se este ocorrer primeiro, conforme previsto no art. 18 da Instrução CVM 400.
Regime de Colocação – Garantia Firme de Liquidação	Os Coordenadores realizarão a colocação das Ações objeto da Oferta em regime de garantia firme de liquidação. A garantia firme de liquidação consiste na obrigação, individual e não solidária, dos Coordenadores de adquirir, nas respectivas proporções de garantias individuais e não solidárias prestadas por cada um dos Coordenadores, conforme limites indicados no Contrato de Colocação, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, a totalidade do

saldo resultante da diferença entre (a) o número de Ações objeto da garantia firme de liquidação individual e não solidária prestada pelos Coordenadores, nos termos do Contrato de Colocação e (b) o número de Ações efetivamente colocado no mercado e liquidado pelos investidores. Tal garantia será vinculante a partir do momento em que for concluído o Procedimento de *Bookbuilding* e celebrado o Contrato de Colocação.

Data de Liquidação

A liquidação física e financeira da Oferta ocorrerá até o terceiro dia útil contado da data da publicação do Anúncio de Início, com a entrega das Ações aos respectivos investidores.

Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar

A liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar ocorrerá até o terceiro dia útil subsequente à data de exercício da Opção do Lote Suplementar.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações

As Ações conferem a seus titulares os direitos as vantagens e as restrições decorrentes da Lei das Sociedades por Ações, do Regulamento de Listagem do Novo Mercado e do estatuto social da Companhia, dentre os quais: (a) direito de voto nas assembleias gerais da Companhia, sendo que cada Ação corresponderá a um voto; (b) direito ao recebimento de dividendo de, no mínimo, 25% do lucro líquido ajustado, nos termos do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações; (c) direito de alienação das Ações nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador alienante, em 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 (100% de *tag along*); e (d) todos os demais direitos assegurados às ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no Regulamento do Novo Mercado, no estatuto social da Companhia e na Lei das Sociedades por Ações. Para mais informações, ver o item “Direitos, Vantagens e Restrições das Ações”, na seção “Informações Relativas à Oferta”, na página [●] deste Prospecto, e a seção “Descrição do Capital Social”, constante das páginas [●] a [●] deste Prospecto.

Direito de Venda Conjunta (Tag along rights)

A alienação do controle da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do Controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição (OPA) abrangendo a totalidade das ações de emissão da Companhia detidas pelos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do alienante do Controle. Para mais informações, veja a seção “Descrição do Capital Social – Alienação de Controle”, na página [●] deste Prospecto.

Direito de Voto

Cada Ação confere ao seu titular o direito a um voto em todas as deliberações da assembléia geral de acionistas, inclusive em matérias como a alteração do Estatuto Social, a eleição e destituição de membros do conselho de administração, bem como em outras matérias previstas na Lei das Sociedades por Ações e descritas na seção “Descrição do Capital Social”, constante das páginas [•] a [•] deste Prospecto.

Aprovações Societárias

A realização da Oferta foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 29 de maio de 2009, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e nos jornais “Jornal da Tarde” e “Hoje em Dia” em [•] de [•] de 2009.

O efetivo aumento do capital da Companhia, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas na subscrição de Ações, e o Preço por Ação serão autorizados pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, cuja ata será publicada no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e nos jornais “Jornal da Tarde” e “Hoje em Dia” na data de publicação do Anúncio de Início.

O Acionista Vendedor aprovou a Oferta nos termos de seus documentos societários.

Admissão à Negociação

As Ações objeto da Oferta são negociadas no segmento Novo Mercado da BM&FBOVESPA sob o código “MRVE3”. Obtivemos o registro para a listagem de nossas Ações objeto da Oferta no segmento Novo Mercado da BM&FBOVESPA em 29 de julho de 2007, data de celebração do Contrato de Participação no Novo Mercado com a BM&FBOVESPA. A negociação das Ações da Oferta nesse segmento se iniciará na [data da publicação do Anúncio de Início].

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

O investimento em ações, sendo um investimento em renda variável, representa um investimento de risco e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Ações e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir as Ações.

Estabilização do Preço das Ações

O UBS Pactual, por intermédio da UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia, por um período de até 30 dias contados da data de publicação

do Anúncio de Início, inclusive, por meio de operações de compra e venda de ações ordinárias de emissão da Companhia, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, que será previamente aprovado pela BM&FBOVESPA e pela CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476, antes da publicação do Anúncio de Início. Após tais aprovações, cópia do Contrato de Estabilização poderá ser obtida com os Coordenadores, no endereço indicado na seção “Identificação dos Administradores, Consultores e Auditores” constante da página [•] deste Prospecto.

Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos da realização da Oferta serão utilizados pela Companhia para (i) aquisição de terrenos e incorporação de novos empreendimentos; (ii) construção de empreendimentos lançados; e (iii) reforço do capital de giro.

Não receberemos quaisquer recursos provenientes da venda das Ações de titularidade do Acionista Vendedor na Oferta Secundária.

Fatores de Risco

Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser cuidadosamente analisados antes da decisão de investimento nas Ações, ver a seção “Fatores de Risco”, constante das páginas [•] a [•] deste Prospecto, além de outras informações incluídas neste Prospecto.

Informações Adicionais

Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, ver a seção “Informações Relativas à Oferta” deste Prospecto. O registro da Oferta foi solicitado pela Companhia, pelo Acionista Vendedor e pelo Coordenador Líder junto à ANBID em 29 de maio de 2009, por meio do convênio firmado entre a CVM e a ANBID, estando a Oferta sujeita à prévia aprovação da CVM. Mais informações sobre a Oferta poderão ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta nos endereços indicados na seção “Identificação dos Administradores, Consultores e Auditores”, na página [•] deste Prospecto.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Identificação	MRV Engenharia e Participações S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907.
Sede	Nossa sede social está localizada na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, 2720, CEP 30494-170.
Diretoria de Relações com Investidores	Nossa diretoria de relações com investidores está localizada na Cidade de Belo Horizonte. O responsável por esta diretoria é o Sr. Leonardo Guimarães Corrêa. O telefone de nosso departamento de relações com investidores é (55**31) 3348-7106 e nosso fax é (55**31) 3348-7155 e o email é: ri@mrv.com.br .
Auditores Independentes	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, localizada na Rua Paraíba, 1122 – 20º e 21º, Funcionários, Belo Horizonte – MG, CEP 30130-141, telefone (55**31) 3269-7400.
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos	Nossas ações são negociadas na BM&FBOVESPA sob o código “MRVE3”. Para mais informações, <i>vide</i> seção “Informações sobre o Mercado de Negociação e os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos”, na página [•].
Jornais nos quais divulgamos nossas informações	Nossas publicações são realizadas em atendimento à Lei das Sociedades por Ações, nos jornais “Diário Oficial do Estado de Minas Gerais”, “Hoje em Dia” e “Jornal da Tarde”.
Website na Internet	www.mrv.com.br .
Informações Adicionais	Informações complementares sobre a nossa Companhia e sobre a Oferta poderão ser obtidas junto: (a) à nossa Companhia, em nossa sede social; (b) ao UBS Pactual, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3729, 9º andar, em São Paulo - SP; (c) ao Credit Suisse, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064, 13º andar, em São Paulo - SP; (d) à ANBID, na Av. das Nações Unidas, 8.501, 21º andar, em São Paulo - SP; e (e) à CVM, na Rua Sete de Setembro, 111, 5º andar, no Rio de Janeiro - RJ, ou na Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, em São Paulo - SP.

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Composição Atual do Nosso Capital Social

Na data deste Prospecto, a composição de nosso capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$1.322.083.653,45, representado por 136.166.552 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

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

Espécie e Classe	Subscrito/Integralizado
	Quantidade
Ordinárias	136.166.552
Total	136.166.552

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

Espécie e Classe	Subscrito/Integralizado
	Quantidade
Ordinárias	[•]
Total	[•]

[Após a conclusão da Oferta, a composição do nosso capital social será a seguinte, considerando o exercício da Opção do Lote Suplementar, mas sem considerar a colocação das Ações Adicionais:

Espécie e Classe	Subscrito/Integralizado
	Quantidade
Ordinárias	[•]
Total	[•]

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

Espécie e Classe	Subscrito/Integralizado
	Quantidade
Ordinárias	[•]
Total	[•]

Após a conclusão da Oferta, a composição do nosso capital social será a seguinte, considerando o exercício da Opção do Lote Suplementar e a colocação das Ações Adicionais:

Espécie e Classe	Subscrito/Integralizado
	Quantidade
Ordinárias	[•]
Total	[•]

A tabela abaixo indica a quantidade de ações ordinárias detidas por titulares de mais de 5% das ações de emissão da Companhia (i) na data deste Prospecto e (ii) após a conclusão da Oferta, sem considerar o exercício da Opção do Lote Suplementar, nem a colocação das Ações Adicionais.

Acionista	Ações Antes da Oferta		Ações Após da Oferta	
	Ações	(%)	Ações	(%)
Rubens Menin Teixeira de Souza ⁽¹⁾	59.411.551	43,63%	59.411.551	43,63%
Autonomy	8.908.463	6,54%	8.908.463	6,54%
UNNO ⁽²⁾	3.684.547	2,71%	3.684.547	2,71%
MAIO Participações ^{(3) (6)}	3.352.258	2,46%	3.352.258	2,46%
MA Cabaleiro Participações ^{(4) (5)}	3.336.757	2,45%	3.336.757	2,45%
Outros colaboradores	2.751.122	2,02%	2.751.122	2,02%
Conselheiros.....	2.652	0,0%	6	0,0%
Mercado.....	54.719.202	40,19%	54.719.202	40,19%
Total	136.166.552	100,0%	136.166.552	100,0%

(1) Rubens Menin Teixeira de Souza é também quotista de MA Cabaleiro Participações, com 14,1% do capital social, e acionista da UNNO, com 0,8% do seu capital social). Assim, a participação direta e indireta de Rubens Menin Teixeira de Souza em nosso capital social é de 44,1%.

(2) Vide seção "Administração – Ações de Titularidade dos Administradores", na página 64, para detalhamento da composição acionária da UNNO.

(3) Sociedade controlada por Lucas Cabaleiro Fernandez, com 100% de seu capital social (vide seção "Administração – Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia").

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

(5) Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO, com 75,4% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 4,2%.

(6) Lucas Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO, com 23,8% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Lucas Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 3,1%.

A tabela abaixo indica a quantidade de ações ordinárias detidas por titulares de mais de 5% das ações de emissão da Companhia (i) na data deste Prospecto e (ii) após a conclusão da Oferta, considerando o exercício da Opção do Lote Suplementar, mas sem considerar a colocação das Ações Adicionais:

Acionista	Ações Antes da Oferta		Ações Após da Oferta	
	Ações	(%)	Ações	(%)
Rubens Menin Teixeira de Souza ⁽¹⁾	59.411.551	43,63%	59.411.551	43,63%
Autonomy	8.908.463	6,54%	8.908.463	6,54%
UNNO ⁽²⁾	3.684.547	2,71%	3.684.547	2,71%
MAIO Participações ^{(3) (6)}	3.352.258	2,46%	3.352.258	2,46%
MA Cabaleiro Participações ^{(4) (5)}	3.336.757	2,45%	3.336.757	2,45%
Outros colaboradores	2.751.122	2,02%	2.751.122	2,02%
Conselheiros.....	2.652	0,0%	6	0,0%
Mercado.....	54.719.202	40,19%	54.719.202	40,19%
Total	136.166.552	100,0%	136.166.552	100,0%

(1) Rubens Menin Teixeira de Souza é também quotista de MA Cabaleiro Participações, com 14,1% do capital social, e acionista da UNNO, com 0,8% do seu capital social). Assim, a participação direta e indireta de Rubens Menin Teixeira de Souza em nosso capital social é de 44,1%.

(2) Vide seção "Administração – Ações de Titularidade dos Administradores", na página 64, para detalhamento da composição acionária da UNNO.

(3) Sociedade controlada por Lucas Cabaleiro Fernandez, com 100% de seu capital social (vide seção "Administração – Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia").

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

(5) Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO, com 75,4% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 4,2%.

(6) Lucas Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO, com 23,8% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Lucas Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 3,1%.

A tabela abaixo indica a quantidade de ações ordinárias detidas por titulares de mais de 5% das ações de emissão da Companhia (i) na data deste Prospecto e (ii) após a conclusão da Oferta, sem considerar o exercício da Opção do Lote Suplementar, mas considerando a colocação das Ações Adicionais:

Acionista	Ações Antes da Oferta		Ações Após da Oferta	
	Ações	(%)	Ações	(%)
Rubens Menin Teixeira de Souza ⁽¹⁾	59.411.551	43,63%	☐	☐
Autonomy.....	8.908.463	6,54%	☐	☐
UNNO ⁽²⁾	3.684.547	2,71%	☐	☐
MAIO Participações ^{(3) (6)}	3.352.258	2,46%	☐	☐
MA Cabaleiro Participações ^{(4) (5)}	3.336.757	2,45%	☐	☐
Outros colaboradores.....	2.751.122	2,02%	☐	☐
Conselheiros.....	2.652	0,0%	6	0,0%
Mercado.....	54.719.202	40,19%	☐	☐%
Total	136.166.552	100,0%	☐	100,0%

⁽¹⁾ Rubens Menin Teixeira de Souza é também quotista de MA Cabaleiro Participações, com 14,1% do capital social, e acionista da UNNO, com 0,8% do seu capital social). Assim, a participação direta e indireta de Rubens Menin Teixeira de Souza em nosso capital social é de 44,1%.

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

⁽³⁾ Sociedade controlada por Lucas Cabaleiro Fernandez, com 100% de seu capital social (vide seção "Administração – Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia").

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

⁽⁵⁾ Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO, com 75,4% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 4,2%.

⁽⁶⁾ Lucas Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO, com 23,8% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Lucas Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 3,1%.

A tabela abaixo indica a quantidade de ações ordinárias detidas por titulares de mais de 5% das ações de emissão da Companhia (i) na data deste Prospecto e (ii) após a conclusão da Oferta, considerando o exercício da Opção de Lote Suplementar e a colocação das Ações Adicionais:

Acionista	Ações Antes da Oferta		Ações Após da Oferta	
	Ações	(%)	Ações	(%)
Rubens Menin Teixeira de Souza ⁽¹⁾	59.411.551	43,63%	☐	☐
Autonomy.....	8.908.463	6,54%	☐	☐
UNNO ⁽²⁾	3.684.547	2,71%	☐	☐
MAIO Participações ^{(3) (6)}	3.352.258	2,46%	☐	☐
MA Cabaleiro Participações ^{(4) (5)}	3.336.757	2,45%	☐	☐
Outros colaboradores.....	2.751.122	2,02%	☐	☐
Conselheiros.....	2.652	0,0%	6	0,0%
Mercado.....	54.719.202	40,19%	☐	☐%
Total	136.166.552	100,0%	☐	100,0%

⁽¹⁾ Rubens Menin Teixeira de Souza é também quotista de MA Cabaleiro Participações, com 14,1% do capital social, e acionista da UNNO, com 0,8% do seu capital social). Assim, a participação direta e indireta de Rubens Menin Teixeira de Souza em nosso capital social é de 44,1%.

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

⁽³⁾ Sociedade controlada por Lucas Cabaleiro Fernandez, com 100% de seu capital social (vide seção "Administração – Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia").

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

⁽⁵⁾ Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO, com 75,4% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 4,2%.

⁽⁶⁾ Lucas Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO, com 23,8% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Lucas Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 3,1%.

Descrição da Oferta

A Oferta compreende a distribuição pública primária e secundária de Ações no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, nos termos da Instrução CVM 400, sob coordenação dos Coordenadores e com a participação dos Coordenadores Contratados e das Corretoras, por eles convidados, e com esforços de colocação das Ações no exterior a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional e por determinadas instituições financeiras por eles contratadas, exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, conforme definidos na Regra 144A do Securities Act, com base em isenções de registro previstas no Securities Act, e a investidores nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, em conformidade com os

procedimentos previstos no Regulamento S do Securities Act, observada a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor e, em qualquer caso, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pela legislação brasileira aplicável. A quantidade de Ações da Oferta será determinadas em função da demanda verificada no Brasil e no exterior.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Adicionais) poderá ser acrescida de até [•] Ações do Lote Suplementar, equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pela Companhia e pelo Acionista Vendedor ao Coordenador Líder no Contrato de Colocação, as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. O Coordenador Líder terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e por um período de até 30 dias contados, inclusive, da data de publicação do Anúncio de Início, de exercer a Opção do Lote Suplementar, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação ao Credit Suisse, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que for fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo entre os Coordenadores.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações do Lote Suplementar) poderá, a critério da Companhia e/ou do Acionista Vendedor e em comum acordo com os Coordenadores, ser acrescida de até [•] Ações Adicionais, equivalentes a até 20% das Ações inicialmente ofertadas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas.

Preço por Ação

O Preço por Ação será fixado com base no resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a ser conduzido no Brasil pelos Coordenadores junto a Investidores Institucionais, em conformidade com o artigo 44 da Instrução CVM 400 e de acordo com o artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, e no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, refletindo a demanda e o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de investimento no contexto da Oferta.

Nos termos do inciso III do parágrafo primeiro do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, a escolha do critério para determinação do Preço por Ação encontra-se justificado pelo fato de que o Preço por Ação não promove a diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e de que as Ações serão distribuídas por meio de oferta pública, em que o valor de mercado das Ações será aferido com a (i) cotação de fechamento das ações ordinárias de nossa emissão na BM&FBOVESPA; e (ii) realização do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentarão suas ordens de subscrição no contexto da Oferta. Os Investidores Não-Institucionais não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participarão do processo da fixação do Preço por Ação.

Poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam consideradas Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destas no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais). Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço das Ações (excluídas as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores ou pelos Coordenadores Contratados, de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por tais investidores automaticamente canceladas. Os investimentos realizados em decorrência de operações com derivativos (*total return swaps*) não serão considerados investimentos efetuados por Pessoas Vinculadas para fins da Oferta.

A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode impactar adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas pode promover redução de liquidez das Ações no mercado secundário.

Para informações acerca dos riscos relativos à participação de Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, veja o Fator de Risco “A participação de Investidores Institucionais que sejam consideradas Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá ter um impacto adverso na liquidez das Ações e na definição do Preço por Ação”, no título “Riscos Relacionados à Oferta e às Ações, na seção “Fatores de Risco”, na página [] deste Prospecto.

Cotação Histórica das Ações de Nossa Emissão

As ações de nossa emissão começaram a ser negociadas na BM&FBOVESPA em 23 de julho de 2007. A tabela abaixo indica as cotações mínima, média e máxima das ações de nossa emissão na BM&FBOVESPA para os períodos indicados:

Valor por Ação Ordinária (em R\$)				Média de Ações Ordinárias Negociadas por Semana (em R\$ milhões)	
	Máximo	Médio	Mínimo		
2007*	45	33,50	24,96	R\$ 106,70	
2008	Janeiro	39,75	32,66	25,64	R\$ 82,96
	Fevereiro	42,00	34,99	28,96	R\$ 86,93
	Março	45,48	37,35	30,43	R\$ 121,0
	Abril	35,00	31,53	27,03	R\$ 97,8
	Maiο	40,49	38,00	35,02	R\$ 93,1
	Junho	39,40	35,81	33,05	R\$ 74,2
	Julho	37,50	34,19	29,50	R\$ 65,46
	Agosto	36,50	32,87	29,71	R\$ 64,28
	Setembro	33,70	22,62	16,41	R\$ 154,39
	Outubro	20,01	12,63	8,41	R\$ 52,67
	Novembro	13,00	9,09	6,45	R\$ 22,68
	Dezembro	10,05	8,93	7,65	R\$ 17,20
2009	Janeiro	13,36	11,05	9,01	R\$ 32,34
	Fevereiro	12,70	11,19	9,8	R\$ 25,08
	Março	14,74	11,52	8,9	R\$ 54,56
	Abril	22,20	18,29	13,80	R\$ 83,23

(*) Cotações referentes ao fechamento do dia, no período de 23/07/2007 a 28/12/2007.

Fonte: BM&FBOVESPA

Quantidade, Valor e Recursos Líquidos

O quadro seguinte indica a quantidade de Ações, o Preço por Ação, o valor total dos recursos oriundos da Oferta, das comissões e dos recursos líquidos recebidos pela Companhia, em cada uma das hipóteses abaixo descritas:

	Quantidade	Preço por Ação ⁽¹⁾ (R\$)	Comissões ⁽²⁾ (R\$)	Recursos líquidos ⁽²⁾ (R\$)
Sem exercício da Opção do Lote Suplementar e sem colocação das Ações Adicionais	[]	[]	[]	[]
Com exercício integral da Opção do Lote Suplementar e sem colocação das Ações Adicionais	[]	[]	[]	[]
Sem exercício da Opção do Lote Suplementar e com colocação integral das Ações Adicionais	[]	[]	[]	[]
Com exercício integral da Opção do Lote Suplementar e com colocação integral das Ações Adicionais	[]	[]	[]	[]

⁽¹⁾ Baseado na cotação de fechamento das ações ordinárias de nossa emissão na BOVESPA em [] de [] de 2009.

⁽²⁾ Sem dedução de despesas da Oferta. Os valores apresentados são estimados, estando sujeitos a variações.

Custos de Distribuição

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados integralmente pela Companhia, no que se referir à distribuição primária das Ações, e pelo Acionista Vendedor, no que se referir à distribuição secundária das ações ordinárias de emissão da Companhia e de sua titularidade]. Segue abaixo descrição dos custos relativos à Oferta, sem considerar a colocação das Ações Adicionais, nem o exercício da Opção do Lote Suplementar:

	Custo Total (R\$) ⁽¹⁾	% Relação Total Valor Oferta ⁽¹⁾	em ao da	Custo por Ação (R\$) ⁽¹⁾	% Relação ao Preço Ação ⁽¹⁾	em ao por
Comissões e Despesas						
Comissão de Coordenação	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Comissão de Garantia Firme de Liquidação	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Comissão de Colocação	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Comissão de Incentivo	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total de Comissões ⁽³⁾	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Taxas de Registro e Listagem das Ações	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Advogados e Consultores ⁽²⁾	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Auditores ⁽²⁾	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Publicidade ⁽²⁾	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

⁽¹⁾ Baseado na cotação de fechamento das ações ordinárias de nossa emissão na BOVESPA em [•] de [•] de 2009.

⁽²⁾ Despesas estimadas.

⁽³⁾ Inclui comissões estimadas que serão pagas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor aos Agentes de Colocação Internacional

Aprovações Societárias

A realização da Oferta foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 29 de maio de 2009, cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e nos jornais “Jornal da Tarde” e “Hoje em Dia” em [•] de [•] de 2009.

O efetivo aumento do capital da Companhia, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas na subscrição de Ações, e o Preço por Ação serão autorizados pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião a ser realizada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, cuja ata será publicada no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e nos jornais “Jornal da Tarde” e “Hoje em Dia” na data de publicação do Anúncio de Início.

O Acionista Vendedor aprovou a Oferta de acordo com seus atos societários.

Público Alvo da Oferta

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

Inadequação de Investimento nas Ações

O investimento em ações, por ser um investimento em renda variável, representa um investimento de risco e, assim, os investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Ações e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. O investimento em Ações não é, portanto, adequado a investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir as Ações. Para mais informações sobre os riscos que devem ser cuidadosamente analisados antes da decisão de investimento nas Ações, *vide* a seção “Fatores de Risco” constante das páginas [•] a v deste Prospecto.

Cronograma da Oferta

Encontra-se abaixo um cronograma estimado dos principais eventos da Oferta a partir da publicação do Aviso ao Mercado:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista ⁽¹⁾
1	Publicação do Aviso ao Mercado (sem os logos das Corretoras) Disponibilização do Prospecto Preliminar Início do <i>Roadshow</i> Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	☐
2	Publicação do Aviso ao Mercado (com os logos das Corretoras) Início do Período de Reserva Início do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	☐
3	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	☐
4	Encerramento do Período de Reserva	☐
5	Encerramento do <i>Roadshow</i> Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Fixação do Preço por Ação Reunião do Conselho de Administração da Companhia para fixação do Preço por Ação Início do prazo para o exercício da Opção do Lote Suplementar	☐
6	Concessão do Registro da Oferta pela CVM Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Início do prazo para o exercício da Opção do Lote Suplementar	☐
7	Início de Negociação das Ações da Oferta na BM&FBOVESPA	☐
8	Data de Liquidação	☐
9	Fim do prazo para o exercício da Opção do Lote Suplementar	☐
10	Data de Liquidação das Ações do Lote Suplementar	☐
11	Publicação do Anúncio de Encerramento	☐

Procedimentos da Oferta

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

Oferta de Varejo

Critério para Determinação de Prioridade de Alocação para Investidor Não-Institucional

Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais tenha sido superior à quantidade de Ações da Oferta destinadas à Oferta de Varejo, o procedimento de rateio observará os critérios descritos abaixo.

O critério de rateio será aplicado de forma diferenciada, nos termos indicados abaixo, para os Investidores Não-Institucionais avaliados como “Com Prioridade de Alocação” ou “Sem Prioridade de Alocação”, de modo a permitir que os Investidores Não-Institucionais que tenham um histórico de manutenção de valores mobiliários recebam um tratamento prioritário no rateio da Oferta. Todos os Investidores Não-Institucionais poderão solicitar sua classificação no respectivo Pedido de Reserva. Os Investidores Não-Institucionais que não solicitarem tal classificação serão automaticamente considerados como Sem Prioridade de Alocação.

Os Investidores Não-Institucionais que solicitarem sua classificação serão classificados em função da manutenção dos valores mobiliários por eles adquiridos nas "Ofertas Consideradas", quais sejam, as quatro últimas ofertas públicas de ações ou certificados de depósito de ações liquidadas pela BM&FBOVESPA e cuja liquidação do primeiro dia de negociação na BM&FBOVESPA tenha ocorrido antes da data de início do Período de Reserva da presente Oferta. Ademais, será verificado, para cada Investidor Não-Institucional que solicitar a classificação acima mencionada, se o saldo dos valores mobiliários das Ofertas Consideradas do respectivo Investidor Não-Institucional, após a liquidação das negociações do primeiro dia de negociação de cada uma das Ofertas Consideradas, foi igual ou superior a 80% do volume de valores mobiliários que o referido investidor adquiriu na respectiva Oferta Considerada.

No contexto da Oferta, será considerado como Sem Prioridade de Alocação o Investidor Não-Institucional que (i) não solicitar a sua classificação nos termos aqui descritos; e/ou (ii) solicitar sua classificação e que, em duas ou mais das quatro Ofertas Consideradas, tiver saldo de valores mobiliários, após a liquidação do 1º dia de negociação, inferior a 80% do total adquirido na alocação da respectiva Oferta Considerada.

Todos os demais Investidores Não-Institucionais, inclusive aqueles que não tenham participado de nenhuma das Ofertas Consideradas, que solicitarem a sua classificação no Pedido de Reserva serão considerados Com Prioridade de Alocação.

A relação das Ofertas Consideradas para a determinação do perfil de manutenção de valores mobiliários dos Investidores Não-Institucionais será disponibilizada no site da BM&FBOVESPA (www.bmfbovespa.com.br) quando do início do Período de Reserva.

Procedimento da Oferta de Varejo

O montante de, no mínimo, 10% e, no máximo, 12% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Adicionais e as Ações do Lote Suplementar) será destinado prioritariamente a Investidores Não-Institucionais que realizarem seus Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, e, aos Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, durante o período iniciado em [•] de [•] de 2009 e encerrado em [•] de [•] de 2009, inclusive, data esta que antecede em pelo menos sete dias úteis a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (“Período de Reserva para Pessoas Vinculadas”) de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens (g), (h), (i) e (j) abaixo, nas condições a seguir:

- (a) cada Investidor Não-Institucional poderá efetuar Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, de forma irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos incisos (g), (h), (i) e (j) abaixo, observado o valor mínimo de R\$3.000,00 e o valor máximo de R\$300.000,00 por Investidor Não-Institucional, sendo que tais Investidores Não-Institucionais poderão estipular no Pedido de Reserva, como condição de sua eficácia, um preço máximo por Ação, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Os Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não-Institucionais que estipularem, como condição de sua eficácia, um preço máximo por Ação inferior ao Preço por Ação (conforme abaixo definido) serão automaticamente cancelados pela Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva for realizado. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais titulares de conta corrente ou de conta de investimento nela aberta ou mantida pelo respectivo investidor. As Instituições Participantes da Oferta poderão, a seu exclusivo critério, exigir a manutenção de recursos em conta de investimento nela aberta e/ou mantida, para garantia do Pedido de Reserva. Dessa forma, os Coordenadores recomendarão aos Investidores Não-Institucionais interessados na realização de Pedidos de Reserva que lesem cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da oferta, e as informações constantes dos Prospectos, e que verificassem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, a necessidade de manutenção de recursos em conta de investimento nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva;
- (b) [os Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, ter indicado no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sendo que, havendo excesso de demanda superior em 1/3 das Ações (excluídas as Ações do Lote Suplementar), não será permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, de Ações junto a Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo que os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, exceto por aqueles Pedidos de Reserva efetuados por Pessoas Vinculadas durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas];

- (c) cada Instituição Participante da Oferta deverá informar a Data de Liquidação, a quantidade de Ações a ser subscrita (ajustada, se for o caso, conforme descrito na alínea (g) abaixo, em decorrência do rateio) e o correspondente valor do investimento ao Investidor Não-Institucional que com ela tenha realizado Pedido de Reserva, até às 16:00 horas do dia útil seguinte à data de publicação do Anúncio de Início, por meio de seu endereço eletrônico ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva;
- (d) até as 10:30 horas da Data de Liquidação, cada Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado, conforme previsto na alínea (c) acima, junto à Instituição Participante da Oferta na qual efetuar seu respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado;
- (e) após às 16:00 horas da Data de Liquidação, desde que confirmado o crédito correspondente ao produto da colocação das Ações na conta de liquidação, a CBLC entregará a cada Investidor Não-Institucional que com ela tenha feito a reserva, em nome de cada uma das Instituições Participantes da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação (conforme abaixo definido), ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos itens (h), (i) e (j) abaixo, respectivamente, e a possibilidade de rateio prevista no item (g) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Ações;
- (f) caso a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais seja igual ou inferior ao montante destinado à Oferta de Varejo, sem considerar as Ações do Lote Suplementar, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não-Institucionais integralmente atendidos em suas reservas, e as eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não-Institucionais serão destinadas a Investidores Institucionais;
- (g) se a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não-Institucionais for superior à quantidade de Ações destinadas à Oferta de Varejo, sem considerar as Ações do Lote Suplementar, será realizado rateio das Ações da seguinte forma: (i) entre os Investidores Não-Institucionais Com Prioridade de Alocação, até o limite de R\$[•], inclusive, a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas à Oferta de Varejo, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e ao valor total de Ações destinadas à Oferta de Varejo; (ii) após o atendimento do critério (i) acima, as Ações destinadas à Oferta de Varejo remanescentes serão rateadas entre os Investidores Não-Institucionais Sem Prioridade de Alocação, até o limite de R\$[•], inclusive, realizando-se a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas à Oferta de Varejo, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e ao valor total de Ações destinadas à Oferta de Varejo; (iii) após o atendimento dos critérios (i) e (ii) acima, será realizado o rateio das Ações destinadas à Oferta de Varejo remanescentes, proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva não atendidos entre os Investidores Não-Institucionais Com Prioridade de Alocação; (iv) após atendido o critério de rateio descritos nos itens (i), (ii) e (iii) acima, será realizado o rateio das Ações destinadas à Oferta de Varejo remanescentes, proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva não atendidos, entre os Investidores Não-Institucionais Sem Prioridade de Alocação, desconsiderando-se, entretanto, em todos os casos, as frações de Ações. Opcionalmente, a critério dos Coordenadores e da Companhia, a quantidade de Ações destinada prioritariamente a Investidores Não-Institucionais poderá ser aumentada para que os pedidos excedentes dos Investidores Não-Institucionais sejam total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o mesmo critério de rateio previsto neste parágrafo;

- (h) o Investidor Não-Institucional somente poderá desistir do seu Pedido de Reserva caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores Não-Institucionais ou a sua decisão de investimento; (b) a Oferta seja suspensa nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; e/ou (c) a Oferta seja modificada nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Reserva (i) até as 16:00 horas do quinto dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até as 16:00 horas do quinto dia útil subsequente à data em que for comunicada por escrito a suspensão ou a modificação da Oferta, no caso das alíneas (b) e (c) acima. Caso o Investidor Não-Institucional não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, o Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor Não-Institucional deverá efetuar o pagamento do valor do investimento;
- (i) na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta; (ii) resilição do Contrato de Distribuição; (iii) cancelamento da Oferta; ou (iv) revogação da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada Instituição Participante da Oferta comunicará referido cancelamento, inclusive por meio de publicação de comunicado ao mercado, aos Investidores Não-Institucionais que houverem efetuado Pedido de Reserva junto a tal Instituição Participante da Oferta;
- (j) na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação de Ações no âmbito da Oferta, sendo que serão cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido. A Instituição Participante da Oferta a que se refere este item (j) deverá informar imediatamente aos Investidores Não-Institucionais que com ela tenham feito reserva sobre o referido cancelamento; e
- (k) caso o Investidor Não-Institucional já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso (c) acima e ocorram as hipóteses previstas nos itens (i) e (j) acima, ou caso o investidor venha a desistir do Pedido de Reserva, nos termos do item (h) acima, os valores eventualmente depositados serão devolvidos sem remuneração ou correção monetária, no prazo de até cinco dias úteis contados a partir do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva ou do cancelamento da Oferta e/ou Pedido de Reserva, conforme o caso.

Oferta Institucional

As Ações objeto da Oferta que não forem colocadas na Oferta de Varejo serão destinadas à Oferta Institucional, a Investidores Institucionais, de acordo com o seguinte procedimento:

- (a) os Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), não sendo admitidas reservas antecipadas por meio de pedido de reserva, tampouco limites mínimos ou máximos de investimento, exceto no caso de pessoas físicas e jurídicas, inclusive clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, que, para serem considerados Investidores Institucionais, deverão exceder o valor de investimento de R\$300.000,00;
- (b) caso o número de Ações objeto da ordem de subscrição ou aquisição recebida dos Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), na forma do artigo 44 da Instrução CVM 400, excedesse o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não-Institucionais, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a critério dos Coordenadores e da Companhia, melhor

atendam ao objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de acionistas, formada por investidores com diferentes critérios de avaliação sobre as perspectivas, ao longo do tempo, da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macro-econômica brasileira e internacional, observado o disposto no plano de distribuição elaborado pelos Coordenadores, com expressa anuência da Companhia, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, o qual leva em conta as suas relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica;

- (c) até as 12:00 do 1º dia útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início, os Investidores Institucionais serão informados, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou *fac-símile*, da Data de Liquidação, da quantidade de Ações alocadas e do Preço por Ação (conforme abaixo definido);
- (d) a entrega das Ações deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante o pagamento em moeda corrente nacional, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, do Preço por Ação (conforme abaixo definido) multiplicado pela quantidade de Ações alocadas, de acordo com os procedimentos previstos no Anúncio de Início;
- (e) a subscrição das Ações será formalizada mediante assinatura de Boletim de Subscrição, cujo modelo final tenha sido apresentado à CVM e que informe o investidor claramente sobre a entrega das Ações; e
- (f) poderá ser aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam consideradas Pessoas Vinculadas no processo de fixação do Preço por Ação, mediante a participação destas no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais). Caso seja verificado excesso de demanda superior em um terço das Ações (excluídas as Ações do Lote Suplementar e as Ações Adicionais), não será permitida a colocação, pelos Coordenadores ou pelos Coordenadores Contratados, de Ações aos Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as intenções de investimento realizadas por tais investidores automaticamente canceladas. Os investimentos realizados em decorrência de operações com derivativos (*total return swaps*) não serão considerados investimentos efetuados por Pessoas Vinculadas para fins da presente Oferta.

Prazo de Distribuição e Data de Liquidação

A data de início da Oferta será divulgada mediante a publicação de Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no art. 52 da Instrução CVM 400. O Prazo de Distribuição das Ações é de até seis meses contados da data de publicação do Anúncio de Início ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, se este ocorrer primeiro, conforme previsto no art. 18 da Instrução CVM 400.

A liquidação física e financeira da Oferta, observado o disposto abaixo, deverá ser realizada dentro do prazo de até três dias úteis, contados da data de publicação do Anúncio de Início, de acordo com os procedimentos de liquidação previstos no Contrato de Colocação.

A liquidação física e financeira das Ações do Lote Suplementar deverá ser realizada até o terceiro dia útil seguinte à data de exercício da Opção do Lote Suplementar, de acordo com o disposto no Contrato de Colocação.

Contrato de Colocação

A Companhia, o Acionista Vendedor, os Coordenadores e a BM&FBOVESPA (como interveniente-anuente) celebrarão o Contrato de Colocação e a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional celebrarão o *Placement Facilitation Agreement*.

De acordo com os termos do Contrato de Colocação, os Coordenadores concordam em distribuir, em regime de garantia firme de liquidação individual e não solidária, a totalidade das Ações objeto da Oferta.

Nos termos do *Placement Facilitation Agreement*, os Agentes de Colocação Internacional concordarão em realizar esforços de colocação das Ações exclusivamente no exterior. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional e por demais instituições por eles contratadas serão obrigatoriamente subscritas, liquidadas e pagas aos Coordenadores em reais.

O Contrato de Distribuição e o *Placement Facilitation Agreement* estabelecem que as obrigações da Companhia, do Acionista Vendedor dos Coordenadores e dos Agentes de Colocação Internacional estão sujeitas a determinadas condições que visam atestar aos Coordenadores e aos Agente de Colocação Internacional a não ocorrência de eventos adversos em relação à Companhia, ao Acionista Vendedor e à conformidade da Oferta com as legislações aplicáveis e a consistência das informações financeiras da Companhia divulgadas neste Prospecto e no Prospecto Definitivo.

De acordo com o Contrato de Colocação e o *Placement Facilitation Agreement*, a Companhia e o Acionista Vendedor se obrigam a indenizar os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências. As Ações serão ofertadas pelas Instituições Participantes da Oferta e pelos Agentes de Colocação Internacional pelo Preço por Ação.

Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação individual e não-solidária de os Coordenadores subscreverem, nas respectivas proporções de garantias individuais e não solidárias prestadas por cada um dos Coordenadores, conforme limites indicados no Contrato de Colocação, na Data de Liquidação, pelo Preço por Ação, a totalidade do saldo resultante da diferença entre (a) o número de Ações objeto da Oferta objeto da garantia firme de liquidação individual e não solidária prestada pelos Coordenadores, nos termos do Contrato de Colocação; e (b) o número de Ações objeto da Oferta efetivamente colocado no mercado e liquidado pelos investidores. Tal garantia será vinculante a partir do momento em que for celebrado o Contrato de Colocação. Em caso de exercício da garantia firme de liquidação e posterior revenda das Ações ao público pelos Coordenadores até a publicação do Anúncio de Encerramento, o preço de revenda será o preço de mercado das Ações, limitado ao limite máximo do Preço por Ação, ressalvadas as atividades de estabilização a serem contratadas pela Companhia e pelo Acionista Vendedor mediante a celebração do Contrato de Estabilização.

Segue tabela contendo quantidade de Ações objeto de garantia firme prestada pelos Coordenadores:

	<u>Quantidade de Ações</u>	<u>Valor Total (R\$)</u>
Coordenador Líder	[]	[]
Credit Suisse	[]	[]
Total	[]	[]

Restrições à Transferência de Ações (Lock-up)

A Companhia, o Acionista Vendedor, os administradores e o Acionista Controlador (em conjunto, "Pessoas Sujeitas às Restrições de Transferência de Valores Mobiliários") celebrarão acordos de restrição à venda de ações de emissão da Companhia (*lock-ups*), por meio dos quais se comprometerão, sujeitos a determinadas exceções, durante o período de 90 dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive ("Período Restritivo"), a: (i) não emitir, ofertar, vender, contratar a venda, dar em garantia, emprestar, conceder qualquer opção de compra ou de qualquer outra forma dispor ou conceder quaisquer direitos, registrar

documento nos termos do Securities Act ou das leis brasileiras, em todos os casos relacionados a, qualquer ação ou qualquer opção ou *warrant* de compra de qualquer ação ou qualquer valor mobiliário conversível em, ou permutável por, ou que represente o direito de receber ações de emissão da Companhia; (ii) não celebrar qualquer contrato de *swap* ou qualquer acordo que transfira à outra parte, no todo ou em parte, qualquer valor econômico decorrente da titularidade das ações ou de qualquer valor mobiliário conversível, passível de exercício ou permutável por ações de emissão da Companhia, ou de *warrants* ou outro direito de compra de ações de emissão da Companhia, independentemente se tal operação seja realizada pela entrega das ações ou de qualquer valor mobiliário de emissão da Companhia, por dinheiro ou outra forma; e (iii) a não publicar anúncio com a intenção de efetuar qualquer operação acima descrita.

As disposições de restrição de venda de ações de emissão de nossa Companhia se aplicam a ações e a valores mobiliários conversíveis em, permutáveis por, ou que admitam pagamento mediante entrega de ações de emissão da Companhia, exceto transferências realizadas para fins de estabilização do preço das Ações e a transferência de ações a uma corretora, com o consentimento dos Coordenadores, no contexto da realização de atividades de formador de mercado para a Oferta, de acordo com a Instrução CVM 384 e com o Código de Auto-Regulação ANBID para Atividades Conveniadas. Nenhuma autorização será necessária caso as atividades de formador de mercado sejam realizadas por corretoras pertencentes ao grupo econômico dos Coordenadores.

Não obstante as operações vedadas durante o Período Restritivo, as seguintes transferências de valores mobiliários da Companhia são permitidas: (i) a transferência, direta ou indireta, por Pessoas Sujeitas às Restrições de Transferência de Valores Mobiliários para quaisquer de seus respectivos acionistas, controladores, controladas ou coligadas; (ii) a transferência, direta ou indireta, de valores mobiliários entre acionistas, controladoras, controladas ou coligadas de Pessoas Sujeitas às Restrições de Transferência de Valores Mobiliários; (iii) a transferência por Pessoas Sujeitas às Restrições de Transferência de Ações de Valor Mobiliário de sua titularidade para uma ou mais pessoas físicas com o propósito de torná-las elegíveis para cargos no Conselho de Administração da Companhia, quando aplicável; (iv) a transferência do valor mobiliário detido por representante de Pessoas Sujeitas às Restrições de Transferência de Valores Mobiliários que ocupe cargo no Conselho de Administração da Companhia para Pessoas Sujeitas às Restrições de Transferência de Valores Mobiliários ou para outra pessoa física por eles designada com o propósito de torná-la elegível para cargo no Conselho de Administração da Companhia, quando aplicável, na hipótese do referido representante de Pessoas Sujeitas às Restrições de Transferência de Valores Mobiliários ser destituído do referido cargo ou, por qualquer razão, deixá-lo; e (v) a alienação fiduciária de ações de emissão da Companhia que sejam de titularidade do Acionista Controlador em virtude de operação de empréstimo realizada, em 12 de agosto de 2008, entre o UBS Pactual e o Acionista Controlador, entre outros, que atualmente correspondem a 5.861.831 ações.

Tendo em vista que essa não é mais a primeira distribuição pública de ações da Companhia, que já possui suas ações cotadas na BM&FBOVESPA, as restrições à transferência de Ações previstas no Regulamento de Listagem do Novo Mercado não mais se aplicam à Companhia, sendo que as vedações impostas na primeira distribuição já foram integralmente cumpridas, estando esgotado o prazo de restrição decorrente da primeira distribuição.

Estabilização do Preço das Ações

O UBS Pactual, por intermédio da UBS Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., poderá, a seu exclusivo critério, conduzir atividades de estabilização de preço das ações ordinárias de emissão da Companhia, por um período de até 30 dias contado da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, por meio de operações de compra e venda de ações ordinárias de emissão da Companhia, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, que deverá ser previamente aprovado pela BM&FBOVESPA e pela CVM, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM 476. Após tais aprovações, cópia do Contrato de Estabilização poderá ser obtida no endereço do UBS Pactual indicado na seção “Identificação de Administradores, Consultores e Auditores”, constante da página [●] deste Prospecto.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações

As Ações conferem a seus titulares os direitos, as vantagens e as restrições decorrentes da Lei das Sociedades por Ações, do Regulamento de Listagem do Novo Mercado e do estatuto social da Companhia, dentre os quais:

- (a) direito de voto nas assembléias gerais da Companhia, sendo que cada Ação corresponderá a um voto;
- (b) direito ao recebimento de dividendo de, no mínimo, 25% do lucro líquido ajustado, nos termos do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (c) direito de alienação das Ações nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador alienante, em 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 (100% de *tag along*);
- (d) em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem no Novo Mercado, direito de alienação de suas ações em oferta pública, pelo seu respectivo valor econômico apurado mediante elaboração de laudo de avaliação elaborado por sociedade especializada e independente, com experiência comprovada, que será escolhida pela Assembléia Geral a partir de lista tríplice apresentada pelo nosso conselho de administração, devendo a respectiva deliberação, não se computando os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes de nossas ações em circulação presentes naquela assembléia, que se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de nossas ações em circulação ou, se instalada em segunda convocação, contendo a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação. Os custos de elaboração de referido laudo deverão ser integralmente suportados pelos responsáveis pela efetivação da OPA, conforme o caso. É assegurada a revisão do valor da oferta, no caso de titulares de no mínimo 20% das ações em circulação no mercado requererem aos nossos administradores que convoquem Assembléia Especial dos acionistas para deliberar sobre a realização de nova avaliação pelo mesmo ou por outro critério, para efeito de determinação do valor de avaliação da nossa Companhia. Tal requerimento deverá ser apresentado no prazo de 15 dias da divulgação do valor das ações da OPA, 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. No entanto, caso o valor apurado na segunda avaliação seja maior, a OPA deverá obrigatoriamente adotar esse maior valor; e
- (e) todos os demais direitos assegurados às ações ordinárias de emissão da Companhia, nos termos previstos no Regulamento do Novo Mercado, no estatuto social da Companhia e na Lei das Sociedades por Ações.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

Nós poderemos requerer que a CVM nos autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, relevantes e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de oferta, que resultem em um aumento relevante nos riscos por nós assumidos. Adicionalmente, 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, contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

A revogação ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meio do Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e nos jornais “Jornal da Tarde” e “Hoje em Dia”, veículos também usados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 (“Anúncio de Retificação”). Após a publicação do Anúncio de Retificação, os Coordenadores somente aceitarão ordens no Procedimento de *Bookbuilding* e Pedidos de Reserva daqueles investidores que se declararem cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados cinco dias úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens no Procedimento de *Bookbuilding* ou seus Pedidos de Reserva. Nesta hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida à subscrição das Ações, sem remuneração ou correção monetária, no prazo de até cinco dias úteis da data de divulgação da revogação da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

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

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

Instituição Financeira Escrituradora das Ações

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

Relacionamento entre a Companhia, o Acionista Vendedor, os Coordenadores e as demais Instituições Participantes da Oferta

Relacionamento entre a Companhia e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, mantemos relacionamento com o Coordenador Líder uma vez que o mesmo realiza atividades de formador de mercado para as ações de nossa emissão, bem como o Coordenador Líder e sociedades de seu conglomerado econômico detêm valores mobiliários de nossa emissão. Exceto pelas comissões a serem recebidas no âmbito da Oferta, não há qualquer remuneração a ser paga, por nós, ao Coordenador Líder cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação. Poderemos, no futuro, contratar o Coordenador Líder 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.

UBS AG London Branch e/ou suas afiliadas poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações com *total return swap*). UBS AG London Branch 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 o Credit Suisse

Além do que se refere à Oferta, o Credit Suisse e outras empresas do seu grupo econômico detêm atualmente valores mobiliários de emissão da Companhia. A Companhia poderá, no futuro, contratar o Credit Suisse 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 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 os Coordenadores Contratados



Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder

Além do relacionamento referente à Oferta, o Acionista Vendedor não mantém relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Acionista Vendedor e o Credit Suisse

Exceto no que se refere à Oferta, o Credit Suisse não possui atualmente qualquer relacionamento com o Acionista Vendedor. O Acionista Vendedor poderá, no futuro, contratar o Credit Suisse 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, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

Relacionamento entre o Acionista Vendedor e os Coordenadores Contratados



Informações Complementares

O investimento em ações, por ser um investimento em renda variável, representa um investimento de risco e, assim, investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há inadequação específica da Oferta a certo grupo ou categoria de investidor. Para maiores informações, ver a seção “Fatores de Risco”, constante das páginas [●] a [●] deste Prospecto.

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

Solicitamos, em conjunto com o Acionista Vendedor e o Coordenador Líder, o registro da Oferta junto à ANBID em 29 de maio de 2009, por meio do convênio firmado entre a CVM e a ANBID, estando a presente Oferta sujeita à prévia aprovação da CVM.

Para a obtenção de maiores informações sobre a Oferta, os investidores interessados deverão dirigir-se à CVM, nos seguintes endereços: (i) Rua Sete de Setembro 111, 5º andar, CEP 20159-900, Rio de Janeiro, RJ; ou (ii) Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo, SP (www.cvm.gov.br); ou contatar quaisquer das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços indicados na seção “Identificação dos Administradores, Consultores e Auditores” na página [•] deste Prospecto. Informações sobre as instituições credenciadas junto à BM&FBovespa para participar da Oferta poderão ser obtidas na página da BM&FBovespa na *internet* (www.bmfbovespa.com.br).

IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

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

1. Companhia

MRV Engenharia e Participações S.A.

Av. Raja Gabaglia, 2720, Estoril
Belo Horizonte, MG, Brasil, 30494-170
At.: Sr. Leonardo Guimarães Corrêa
Telefone: (55**31) 3348-7106
Fax: (55**31) 3348-7155
E-mail: ri@mrv.com.br
Internet: www.mrv.com.br

2. Coordenadores

Banco UBS Pactual S.A.

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

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

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3064, 13º andar
São Paulo, SP, Brasil, 01451-000
At.: Sr. Guilherme Fleury Parolari
Telefone: (55**11) 3841-6411
Fax: (55**11) 3841-6912
E-mail: guilherme.fleury@credit-suisse.com
Internet: <http://br.www.credit-suisse.com/ofertas>

3. Consultores Legais — Direito Brasileiro

Demarest e Almeida — Advogados

Av. Pedroso de Moraes, 1201
São Paulo, SP, Brasil, 05419-001
At.: José Setti Diaz e Thiago Giantomassi
Telefone: (55**11) 3356-1549/1656
Fax (55**11) 3356-1700
Internet: www.demarest.com.br

Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados

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

4. Consultores Legais - Direito Norte-Americano

Shearman & Sterling LLP

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3400, 17º andar
São Paulo, SP, Brasil, 04538-132
At.: André Béla Jánszky
Telefone (55**11) 3702-2202
Fax (55**11) 3702-2224
Internet: www.shearman.com

Simpson Thacher & Bartlett LLP

425 Lexington Avenue - Nova Iorque, NY
Estados Unidos da América, 10017-3954
At.: S. Todd Crider
Telefone (1) 212 455 2664
Fax (1) 212 455 2502
Internet: www.stblaw.com

5. Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

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

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

FATORES DE RISCO

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

Riscos Relativos ao Setor Imobiliário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Riscos Relativos à Nossa Companhia

Estamos sujeitos a riscos normalmente associados à concessão de financiamento.

Concedemos financiamentos aos compradores das Unidades dos nossos empreendimentos residenciais baseados nos termos de contratos de venda a prazo. *Vide* seção “Nossas Atividades — Financiamento a Clientes”, na página [•]. Estamos sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por nós captados. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos nossos custos de captação de recursos, nossa situação financeira e os resultados das nossas operações poderiam ser adversamente afetados.

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

prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso na nossa condição financeira e nos nossos resultados operacionais.

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

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

Tivemos recentemente rápido crescimento, bem como expansão geográfica de nossas operações. Entre 2006 e 2008, apresentamos um índice composto de crescimento anual (CAGR) de receita líquida de 174,5%. Pretendemos continuar a expandir nossas atividades nos mercados em que atuamos, bem como em mercados de outras regiões ainda não exploradas, para aproveitarmos oportunidades de crescimento de mercado existentes e potenciais. Entretanto, podemos não ser capazes de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro, e nossos resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos de nosso desempenho futuro. Caso não sejamos capazes de crescer e manter um adequado índice composto de crescimento anual satisfatório, nossos resultados financeiros poderão ser prejudicados.

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

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.

Parcela substancial dos recursos para financiamento de nossos Empreendimentos Residenciais Populares é fornecida pela CEF.

A aquisição de Unidades pelos nossos clientes são financiadas principalmente por meio de empréstimos bancários. Em 2008, 85% dos financiamentos obtido pelos nossos clientes foram concedidos pela CEF. Em 31 de março de 2009, 78% do VGV de nosso estoque de terrenos (R\$8,7 bilhões de VGV) eram elegíveis a projetos do Programa Minha Casa, Minha Vida, no qual a CEF desempenhará um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis.

A suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os nossos clientes, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as nossas operações e a nossa capacidade financeira.

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

Nossas operações exigem volumes significativos de capital de giro. Podemos ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades. Não podemos assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que este terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, o

que poderia prejudicar de maneira adversa as nossas atividades, situação financeira e os nossos resultados operacionais e, conseqüentemente, o preço de nossas ações.

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

Mantemos terrenos em estoque para parte dos nossos empreendimentos futuros e pretendemos aumentar nosso estoque de terrenos, assim como adquirir terrenos com maior área. O valor de tais terrenos poderá vir a cair significativamente entre a 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 dos nossos terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam, e, conseqüentemente, impactar de forma adversa os nossos resultados operacionais.

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 as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

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

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

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

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

Nossos negócios podem ser afetados adversamente caso não obtenhamos as autorizações exigidas para nossos empreendimentos no devido tempo.

Todos os terrenos adquiridos e por adquirir pela Companhia para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante os cartórios e demais órgãos competentes. Atualmente, a Companhia possui aproximadamente 585 empreendimentos imobiliários em andamento, aqui considerados os terrenos recém adquiridos para os quais já existem os estudos e projetos preliminares, os empreendimentos já lançados, os já comercializados, e os que ainda estão sendo executados.

Do total acima, 20 empreendimentos ainda se encontram em fase de desenvolvimento, razão pela qual os respectivos memoriais de incorporação ainda não foram levados à averbação perante os registros imobiliários competentes.

Das pendências existentes, ressaltamos as seguintes: (i) registros protocolados e em processo de cumprimento de exigências; (ii) registros de incorporação com pendência relativa ao projeto de construção; e (iii) pendência técnica devido ao deslocamento vertical apresentado.

Continuamente tomamos todas as medidas necessárias à imediata conclusão dos processos de registro. Entretanto, caso tais registros não sejam obtidos no devido tempo, nossos negócios podem ser afetados adversamente.

Riscos Relativos à Oferta e às Ações

A volatilidade e a falta de liquidez do mercado brasileiro de valores mobiliários poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Ações pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação com outros mercados. O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais.

Como exemplo, a BM&FBOVESPA apresentou capitalização bursátil de aproximadamente R\$1,4 trilhão em 31 dezembro de 2008 e uma média diária de negociação de R\$5,5 bilhões na mesma data. Como comparação, a NYSE teve uma capitalização de mercado, em 31 de dezembro de 2008, de US\$9,2 trilhões. 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 de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos detentores de nossas ações de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, conseqüentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado de nossas ações.

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

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

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

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

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de operações de oferta pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações. Qualquer captação de recursos por distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações

pode ser realizada com a exclusão do direito de preferência dos nossos acionistas, incluindo os investidores nas nossas ações, o que pode resultar na diluição da participação do referido investidor nas nossas ações.

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, somos parte do *Placement Facilitation Agreement*, que regula os esforços de colocação de Ações no exterior. O *Placement Facilitation Agreement* apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para que nós os indenizemos caso venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* ou no *Offering Memorandum*. Caso venham a sofrer perdas

no exterior com relação a estas questões, os Agentes de Colocação Internacional poderão ter direito de regresso contra a nossa Companhia por conta desta cláusula de indenização. O *Placement Facilitation Agreement* possui, ainda, declarações específicas com relação à observância de isenções de registro das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos.

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

Riscos Relativos Ao Brasil

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante nas nossas atividades e na negociação das Ações.

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

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores

mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as nossas atividades e os nossos resultados operacionais, podendo inclusive afetar adversamente a negociação das Ações.

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, complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da MP 449/08), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a esta espécie de sociedade, como nós, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo IASB. A eficácia de parte das referidas regras depende de regulamentação da CVM e da Receita Federal, ou de alteração legislativa. 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 antes da conclusão do imóvel e deve ser aplicada para demonstrações financeiras 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 instituíu 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 financeiras, com possível efeito em seu resultado contábil, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos, bem como na manutenção de índices financeiros assumidos por nós na emissão de debêntures da 1ª emissão e nas Notas Promissórias, em julho de 2008 e março de 2009, respectivamente. Para informações sobre índices financeiros a que estamos sujeitos, *vide* seção “Informações sobre o Mercado de Negociação e os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos”, na página [•] deste Prospecto.

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 a negociação das Ações.

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Mais recentemente, a taxa anual de inflação medida pelo IGP-M caiu de 20,10% em 1999 para 9,80% em 2008. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente 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 e 2008 foram de 13,25%, 11,25% e 13,75%, respectivamente, conforme estabelecido pelo COPOM.

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

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como a negociação das ações.

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

Por exemplo, o Real desvalorizou 19,5% em 2001 e 53,2% em 2002 frente ao Dólar. Embora o Real tenha valorizado 14,2%, 8,9% e 20,3% com relação ao Dólar em 2005, 2006 e 2007, respectivamente. Em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 24,2% frente ao Dólar, tendo fechado em R\$2,337 por US\$1,00 em 31 de dezembro. No primeiro trimestre de 2009, também observou-se a valorização de 0,9% da moeda brasileira frente ao Dólar. Em 31 de março de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$2,315 por US\$1,00. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente.

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

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação das ações.

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. 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.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Pressupondo um Preço por Ação de R\$ [•], equivalente à cotação das nossas ações em [•], estimamos que os recursos líquidos captados por nós com a Oferta são, aproximadamente, de R\$ [•] (ou aproximadamente R\$ [•] milhões se a Opção do Lote Suplementar for exercida integralmente), após dedução dos descontos e comissões de distribuição e das despesas de Oferta previstas devidas por nós.

Pretendemos utilizar os recursos da Oferta conforme a seguir especificado:

Destinação	Valor (em R\$ milhões)	Percentual
Aquisição de Terrenos e Incorporação de Novos Empreendimentos...	[•]	[•]%
Construção de Empreendimentos Lançados.....	[•]	[•]%
Capital de Giro.....	[•]	[•]%
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.

Não receberemos quaisquer recursos provenientes da venda das Ações de titularidade do Acionista Vendedor na Oferta Secundária.

A descrição do impacto dos recursos na nossa situação patrimonial encontra-se na tabela da seção “— Capitalização”, na coluna “Ajustado”, na página [•].

OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

Não existem empréstimos em aberto concedidos pelos Coordenadores a nós, nosso Acionista Controlador, nossas controladas ou ao Acionista Vendedor que sejam vinculados à Oferta.

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

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

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir apresenta informações sobre o nosso endividamento total, composto pelos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, obrigações com empresas ligadas de curto prazo e patrimônio líquido em 31 de março de 2009, e ajustadas para refletir o recebimento de recursos líquidos estimados em aproximadamente R\$[•] milhões, com base em um Preço por Ação de R\$[•], na cotação de fechamento de nossas ações ordinárias na BM&FBOVESPA em [•], provenientes da emissão de [•] Ações no âmbito da Oferta Primária, após deduzidas as comissões e as despesas estimadas a serem pagas por nós, sem levar em consideração o eventual exercício da Opção do Lote Suplementar e da Opção de Ações Adicionais.

	Em 31 de março de 2009 (Em R\$ mil)	Em 31 de março de 2009 (ajustado para a Oferta) (Em R\$ mil)
Endividamento total	598.611	[•]
Empréstimos e financiamentos – curto prazo	106.302	[•]
Empréstimos e financiamentos – longo prazo	492.309	[•]
Participação de acionistas não controladores	92.283	[•]
Patrimônio líquido	1.603.237	[•]
Capital social	1.321.910	[•]
Reservas de capital	34.041	[•]
Reservas de lucro.....	198.251	[•]
Ajustes de avaliação patrimonial	14	[•]
Lucros acumulados	49.021	[•]
Capitalização total ⁽¹⁾	2.294.131	[•]

⁽¹⁾ Capitalização total corresponde à soma do endividamento total, participação de acionistas não controladores e do patrimônio líquido.

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

DILUIÇÃO

Em 31 de março de 2009, o valor do nosso patrimônio líquido era de R\$1.603,2 milhões, e o valor patrimonial por ação ordinária de nossa emissão, na mesma data, era de R\$11,79. O valor patrimonial por ação ordinária representa o valor contábil do patrimônio líquido dividido pelo número total das nossas ações.

Ações

Considerando-se a emissão de [•] ações ordinárias no âmbito da Oferta Primária, com base no Preço por Ação de R\$[•] (equivalente à cotação de nossas ações em [•], assumindo o não-exercício integral da Opção do Lote Suplementar), após computadas a dedução das comissões e despesas a serem pagas por nós no âmbito desta Oferta, o valor do nosso patrimônio líquido ajustado na data deste Prospecto teria sido de R\$[•] milhão, ou R\$[•] por ação ordinária de nossa emissão, resultando, portanto, em um aumento imediato do valor patrimonial contábil por ação ordinária de R\$[•] para os antigos acionistas, e uma diluição imediata do valor patrimonial contábil por ação ordinária de R\$[•] para os novos investidores.

A tabela a seguir ilustra a diluição calculada com base em um Preço por Ação de R\$[•]:

	Em Reais (exceto porcentagem)
Preço por Ação ⁽¹⁾	[•]
Valor Patrimonial Contábil por Ação em 31 de março de 2009	[•]
Valor Patrimonial Contábil por Ação na data deste Prospecto Preliminar ajustado para refletir a Oferta	[•]
Aumento do Valor Contábil Patrimonial por Ação atribuído aos Acionistas Existentes	[•]
Valor Patrimonial por Ação após a Oferta	[•]
Diluição do Valor Patrimonial Contábil por Ação para os Novos Investidores ⁽²⁾	[•]
Diluição Percentual dos Novos Investidores ⁽³⁾	[•]

⁽¹⁾ Considerando o Preço por Ação de R\$[•], conforme cotação das nossas ações na BM&FBOVESPA em [•].

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

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

O Preço por Ação não guardará relação com o valor patrimonial de nossas ações. Para informações adicionais sobre a fixação do Preço por Ação, *vide* a seção “Informações Sobre a Oferta” deste Prospecto Preliminar, na página [•].

Plano de Opção de Compra de Ações

Em 02 de abril de 2007, nossos acionistas em Assembleia Geral aprovaram as condições gerais de nosso Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento, que contempla 4.701.723 ações, equivalentes a 5% do total das ações da Companhia naquela data, e estabelece o número de opções e ações a serem outorgadas, bem como as condições de exercício, inclusive prazos. O preço de exercício do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações será equivalente ao valor do patrimônio líquido da ação determinado pelo Conselho de Administração no momento da deliberação e aprovação de cada programa.

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

O Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento aprovado pelo Conselho de Administração contempla ações equivalentes a 3,58% do capital de emissão de ações da Companhia. Foram concedidas 2,469% do capital da Companhia até 31 de março de 2009 permanecendo opções de ações equivalentes ao montante de Ações equivalentes a 1,111% do capital à disposição para eventuais novas outorgas ou utilização.

Nas Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 12 de maio de 2008 e em 29 de maio de 2009, foi aprovada a emissão de 773.641 e 173.174 ações pelo preço de emissão total de R\$776.736,00 e R\$173.866,70, respectivamente, para fazer frente ao Primeiro Programa do Plano de Outorga de Opções de Ações. A Reunião do Conselho de Administração realizada em 2 de junho de 2008 retificou o texto da ata de 12 de maio de 2008, autorizando a emissão de 760.633 ações, pelo preço de emissão de R\$763.675,53.

A participação no referido programa inclui, além dos diretores e gestores seniores, os gestores do médio nível hierárquico da Companhia. O preço de exercício destas opções é de R\$1,004 para cada colaborador, diferenciando-se pelo volume de opções recebidas e pelo prazo necessário ao seu exercício. Adicionalmente, dentro do referido Programa de Opções de Ações foram concedidas 471.500 opções ao preço de exercício de R\$10,00.

As tabelas abaixo descrevem detalhes das opções outorgadas a 100 colaboradores, em 31 de março de 2009 e em 31 de dezembro de 2008:

Faixa de exercício de opções Colaborador	Quantidade de colaboradores	31/12/2008		Canceladas		31/03/2009	
		(R\$1,004)	(R\$10,00)	(R\$1,004)	(R\$10,00)	(R\$1,004)	(R\$10,00)
Com 2 anos de <i>Vesting</i>	17	55.751	-	-	-	55.751	-
Com 3 anos de <i>Vesting</i>	33	247.324	-	-	-	247.324	-
Com 5 anos de <i>Vesting</i>	9	307.297	-	-	-	307.297	-
Com 7 anos de <i>Vesting</i>	62	1.494.407	471.500	(18.917)	(14.000)	1.475.490	457.500
Total	(*)	2.104.779	471.500	(18.917)	(14.000)	2.085.862	457.500

(*) 20 colaboradores participam de períodos de exercícios diferentes

Não ocorreram novas outorgas ou exercício de opções no trimestre findo em 31 de março de 2009. O saldo de opções de 31 de março de 2009 está em processo de *vesting*.

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

Em 31 de março de 2009, com base no valor do preço de exercício (R\$1,004 e R\$10,00), caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, emitiríamos 2.543.362 ações, o que representaria uma diluição de 1,87% em relação ao total de ações da Companhia, de 135.993.378.

Em cumprimento à Deliberação CVM nº 562, de 17 de dezembro de 2008, que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 10, do CPC, e trata de pagamento baseado em ações, o reconhecimento contábil dos efeitos das opções outorgadas implicou uma redução no resultado da Companhia, no primeiro trimestre de 2009, de R\$1,1 milhão.

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS SELECIONADAS

Nossas informações financeiras inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e aos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras anuais e trimestrais (ITR) anexas a este Prospecto, bem como com as informações contidas nas seções “Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações”, “Sumário das Informações Financeiras” e “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”, nas páginas [•], [•] e [•] deste Prospecto, respectivamente.

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração dos resultados encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008, foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07.

As informações financeiras combinadas e consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração dos resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006 foram elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, vigentes à época das referidas demonstrações financeiras, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração de resultados dos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2009 e 2008, foram elaboradas de acordo com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais - ITR e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07.

Considerando que o início de nossas operações ocorreu em 31 de maio de 2006, como resultado da reestruturação societária do Grupo MRV, e com o propósito de apresentarmos informações comparativas para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e para os períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009, as nossas demonstrações financeiras constantes dos anexos deste Prospecto foram elaboradas da seguinte forma:

- **Período compreendido entre 31 de maio e 31 dezembro de 2006:** demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, elaboradas para o período de 31 de maio (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2006. Tendo em vista que a MRV Construções e a MRV Empreendimentos estavam sob controle e administração comuns durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2006, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes a esta data base incluem nota explicativa apresentando a demonstração do resultado combinado de tais sociedades com a Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006. O parecer de auditoria sobre o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que a demonstração do resultado combinado foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria que as demonstrações de 31 de maio a 31 de dezembro de 2006.
- **Exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008:** demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, elaboradas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2008, cujo parecer de auditoria inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – “Práticas contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros”, aprovada pela Deliberação CVM nº 506.

- **Períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009:** demonstrações financeiras (ITR) individuais e consolidadas da Companhia para os referidos períodos preparadas de acordo com normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais. Ademais, conforme mencionado acima, o relatório de revisão especial referente ao trimestre findo em 31 de março de 2009 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às informações trimestrais, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as informações trimestrais relativas ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2008, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – “Práticas contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros”, aprovada pela Deliberação CVM nº 506.

Demonstrações de Resultados

R\$ mil	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						Períodos de três meses encerrados em 31 de março de				% Variação		
	2006		2007		2008		2008		2009		2007/2006	2008/2007	1T09/1T08
	(Combinado)	Total %	(Consolidado)	Total %	(Consolidado)	Total %	(Consolidado)	Total %	(Consolidado)	Total %			
			(Ajustado)										
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA ¹	145.929	104,0%	432.629	108,3%	1.181.410	106,4%	202.266	106,7%	291.294	106,9%	196,5%	173,1%	44,0%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA													
Impostos Incidentes sobre vendas	(5.623)	-4,0%	(33.065)	-8,3%	(70.662)	-6,4%	(12.787)	-6,7%	(18.836)	-6,9%	488,0%	113,7%	47,3%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	140.306	100,0%	399.564	100,0%	1.110.748	100,0%	189.479	100,0%	272.458	100,0%	184,8%	178,0%	43,8%
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(90.717)	-64,7%	(253.398)	-63,4%	(690.151)	-62,1%	(118.400)	-62,5%	(180.753)	-66,3%	179,3%	172,4%	52,7%
LUCRO BRUTO	49.589	35,3%	146.166	36,6%	420.597	37,9%	71.079	37,5%	91.705	33,7%	194,8%	187,8%	29,0%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS													
Despesas Comerciais	(11.357)	-8,1%	(35.514)	-8,9%	(93.235)	-8,4%	(21.381)	-11,3%	(24.849)	-9,1%	212,7%	162,5%	16,2%
Despesas gerais e administrativas	(24.192)	-17,2%	(120.956)	-30,3%	(80.999)	-7,3%	(16.510)	-8,7%	(20.755)	-7,6%	400,0%	-33,0%	25,7%
Honorários da administração	-	-	(2.518)	-0,6%	(2.865)	-0,3%	(600)	-0,3%	(803)	-0,3%	-	13,8%	33,8%
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	8.222	5,9%	24.375	6,1%	14.715	1,3%	2.338	1,2%	6.282	2,3%	196,5%	-39,6%	168,7%
Resultado de participação societária	-	-	-	-	(482)	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	22.262	15,9%	11.553	2,9%	257.731	23,2%	34.926	18,4%	51.580	18,9%	-48,1%	2130,9%	47,7%
RESULTADO FINANCEIRO													
Despesas Financeiras	(5.085)	-3,6%	(6.639)	-1,7%	(18.027)	-1,6%	(975)	-0,5%	(3.564)	-1,3%	30,6%	171,5%	265,5%
Receitas Financeiras	1.810	1,3%	35.987	9,0%	45.869	4,1%	14.639	7,7%	5.851	2,1%	1888,2%	27,5%	-60,0%
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	1.265	0,9%	7.474	1,9%	13.225	1,2%	2.891	1,5%	3.101	1,1%	490,8%	76,9%	7,3%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DAS PARTICIPAÇÕES DOS ADMINISTRADORES E DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	20.252	14,4%	48.375	12,1%	298.798	26,9%	51.481	27,2%	56.968	20,9%	138,9%	517,7%	10,7%
RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	18	0,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-100,0%	-	-
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(3.257)	-2,3%	(23.461)	-5,9%	(44.734)	-4,0%	(6.899)	-3,6%	(4.682)	-1,7%	620,3%	90,7%	-32,1%
LUCRO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES DOS ADMINISTRADORES E DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	17.013	12,1%	24.914	6,2%	254.064	22,9%	44.582	23,5%	52.286	19,2%	46,4%	919,8%	17,3%
PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES	-	-	(1.812)	-0,5%	(2.387)	-0,2%	(600)	-0,3%	-	-	-	31,7%	-100,0%
PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	-	-	(830)	-0,2%	(20.647)	-1,9%	(1.301)	-0,7%	(3.265)	-1,2%	-	2387,6%	151,0%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO / PERÍODO	17.013	12,1%	22.272	5,6%	231.030	20,8%	42.681	22,5%	49.021	18,0%	30,9%	937,3%	14,9%

¹ Receita de incorporação imobiliária está líquida dos descontos, abatimentos e devoluções no valores de R\$13.616, R\$33.065 e R\$70.662 para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, respectivamente.

Reconciliação do Lucro Líquido com EBITDA Ajustado

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Período de três meses encerrados em 31 de março de	
	2006	2007	2008	2008	2009
	(Em R\$ mil)				
Lucro líquido do período	17.013	22.272	231.030	42.681	49.021
(+) Depreciação e amortização	237	852	10.874	671	2.634
(+) Imposto de renda e contribuição social	3.257	23.461	44.734	6.899	4.682
(+) Participação de acionistas não controladores		830	20.647	1.301	3.265
(+) Resultado financeiro	2.010	(36.822)	(41.067)	(16.555)	(5.388)
(+) Encargos financeiros alocados no custo dos imóveis vendidos	276	4.633	6.413	748	6.258
(+) Gastos com coordenadores e assessores legais para a entrada de novo acionista e processo de abertura de capital da Companhia	-	61.712	-	-	-
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	22.793	76.938	272.631	35.745	60.472
Margem EBITDA ajustada ⁽²⁾	16,2%	19,3%	24,5%	18,9%	22,2%

⁽¹⁾ O EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e contribuição social, das despesas de depreciação e amortização, da participação de acionistas não controladores e dos gastos com coordenadores e assessores legais para a entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. A Companhia entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte das suas atividades operacionais e, portanto, não excluiu esta receita no cálculo do EBITDA Ajustado. Para definição completa do EBITDA Ajustado, *vide* seção "Definições", na página 14, e para reconciliação do EBITDA Ajustado com o lucro líquido, *vide* seção "Sumário das Informações Financeiras", na página 14.

⁽²⁾ EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

Balances Patrimoniais

R\$ mil	Em 31 de dezembro de						Em 31 de março de		% Variação		
	2006		2007		2008		2009		2007/2006	2008/2007	2009/2008
ATIVO	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total			
CIRCULANTE											
Caixa e equivalentes de caixa	5.861	1,5%	604.196	31,8%	148.988	5,6%	220.377	7,5%	10208,8%	-75,3%	47,9%
Títulos e valores mobiliários	3.511	0,9%	1.180	0,1%	1.107	-	812	-	-66,4%	-6,2%	-26,6%
Clientes por incorporação de imóveis	58.860	15,5%	208.416	11,0%	701.148	26,1%	877.016	29,8%	254,1%	236,4%	25,1%
Clientes por prestação de serviços	7.958	2,1%	1.388	0,1%	333	-	297	-	-82,6%	-76,0%	-10,8%
Clientes por aluguel	-	-	-	-	-	-	136	-	-	-	-
Imóveis a comercializar	176.745	46,5%	640.989	33,8%	985.649	36,7%	1.015.175	34,5%	262,7%	53,8%	3,0%
Outros ativos	2.372	0,6%	12.908	0,7%	58.935	2,2%	59.085	2,0%	444,2%	356,6%	0,3%
Total do ativo circulante	255.307	67,2%	1.469.077	77,4%	1.896.160	70,7%	2.172.898	73,9%	475,4%	29,1%	14,6%
NÃO CIRCULANTE											
Realizável a longo prazo:											
Títulos e valores mobiliários de longo prazo	-	-	900	0,0%	3	-	4	-	-	-99,7%	33,3%
Clientes por incorporação de imóveis	62.123	16,3%	183.533	9,7%	449.432	16,8%	433.081	14,7%	195,4%	144,9%	-3,6%
Imóveis a comercializar	58.585	15,4%	185.594	9,8%	190.334	7,1%	189.321	6,4%	216,8%	2,6%	-0,5%
Créditos com empresas ligadas	24	-	14.117	0,7%	51.826	1,9%	54.480	1,9%	58720,8%	267,1%	5,1%
Despesas comerciais a apropriar	1.569	0,4%	3.121	0,2%	10.921	0,4%	9.979	0,3%	98,9%	249,9%	-8,6%
Impostos diferidos ativos	-	-	21.928	1,2%	9.373	0,3%	6.339	0,2%	-	-57,3%	-32,4%
Depósitos judiciais e outros	377	0,1%	528	-	727	-	2.376	0,1%	40,1%	37,7%	226,8%
Total do realizável a longo prazo	122.678	32,3%	409.721	21,6%	712.616	26,6%	695.580	23,7%	234,0%	73,9%	-2,4%
Investimentos:											
Participações em controladas	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	-	-
Outros investimentos	-	0,0%	824	0,0%	10.838	0,4%	3.065	0,1%	-	1215,3%	-71,7%
Imobilizado	1.957	0,5%	11.339	0,6%	49.733	1,9%	52.119	1,8%	479,4%	338,6%	4,8%
Intangível:											
Ágio na aquisição de investimentos	-	0,0%	3.719	0,2%	3.237	0,1%	3.237	0,1%	-	-13,0%	0,0%
Outros intangíveis	151	0,0%	2.504	0,1%	9.836	0,4%	13.526	0,5%	1558,3%	292,8%	37,5%
Total do ativo não circulante	124.786	32,8%	428.107	22,6%	786.260	29,3%	767.527	26,1%	243,1%	83,7%	-2,4%
TOTAL DO ATIVO	380.093	100,0%	1.897.184	100,0%	2.682.420	100,0%	2.940.425	100,0%	399,1%	41,4%	9,6%

R\$ mil

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2006		Em 31 de dezembro de 2007		2008		Em 31 de março de 2009		% Variação		
	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total	2007/2006	2008/2007	2009/2008
PASSIVO CIRCULANTE											
Fornecedores	35.782	9,4%	29.137	1,5%	49.423	1,8%	47.456	1,6%	-18,6%	69,6%	-4,0%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	47.596	12,5%	15.347	0,8%	67.721	2,5%	106.302	3,6%	-67,8%	341,3%	57,0%
Salários, encargos sociais e benefícios	4.297	1,1%	14.386	0,8%	29.489	1,1%	29.345	1,0%	234,8%	105,0%	-0,5%
Impostos e contribuições a recolher	2.174	0,6%	11.981	0,6%	9.145	0,3%	10.980	0,4%	451,1%	-23,7%	20,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	54.780	14,4%	282.682	14,9%	199.495	7,4%	212.463	7,2%	416,0%	-29,4%	6,5%
Adiantamentos de clientes	17.918	4,7%	41.500	2,2%	68.261	2,5%	-	2,2%	131,6%	64,5%	-4,6%
Provisão para manutenção de imóveis	1.145	0,3%	1.022	0,1%	3.343	0,1%	3.228	0,1%	-10,7%	227,1%	-3,4%
Dividendos propostos	613	0,2%	10.166	0,5%	51.322	1,9%	51.322	1,7%	1558,4%	404,8%	0,0%
Impostos diferidos passivos	3.650	1,0%	23.025	1,2%	54.100	2,0%	79.243	2,7%	530,8%	135,0%	46,5%
Outras contas a pagar	12.848	3,4%	234	0,0%	3.084	0,1%	-	0,1%	-98,2%	1217,9%	-7,2%
Total do passivo circulante	180.803	47,6%	429.480	22,6%	535.383	20,0%	608.301	20,7%	137,5%	24,7%	13,6%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE											
Empréstimos, financiamentos e debêntures	17.388	4,6%	7.092	0,4%	359.210	13,4%	492.309	16,7%	-59,2%	4965,0%	37,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	65.510	17,2%	46.753	2,5%	63.415	2,4%	61.894	2,1%	-28,6%	35,6%	-2,4%
Adiantamentos de clientes	9.887	2,6%	8.157	0,4%	13.836	0,5%	23.417	0,8%	-17,5%	69,6%	69,2%
Provisão para manutenção de imóveis	1.336	0,4%	3.405	0,2%	12.901	0,5%	12.238	0,4%	154,9%	278,9%	-5,1%
Provisão para contingências	5.448	1,4%	3.721	0,2%	3.890	0,1%	-	0,1%	-31,7%	4,5%	6,7%
Impostos diferidos passivos	2.005	0,5%	13.592	0,7%	51.908	1,9%	35.847	1,2%	577,9%	281,9%	-30,9%
Deságio na aquisição de investimentos	6.750	1,8%	8.893	0,5%	6.750	0,3%	6.750	0,2%	31,7%	-24,1%	0,0%
Outros valores a pagar	329	0,1%	-	0,0%	-	0,0%	-	-	-100,0%	0,0%	0,0%
Total do passivo não circulante	108.653	28,6%	91.613	4,8%	511.910	19,1%	636.604	21,7%	-15,7%	458,8%	24,4%
PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS	-	0,0%	8.318	0,4%	83.366	3,1%	92.283	3,1%	-	902,2%	10,7%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
Capital social	78.337	20,6%	1.321.146	69,6%	1.321.910	49,3%	-	45,0%	1586,5%	0,1%	0,0%
Reservas de capital	-	0,0%	27.533	1,5%	32.917	1,2%	34.041	1,2%	-	19,6%	3,4%
Reservas de lucros	12.300	3,2%	33.283	1,8%	198.802	7,4%	247.823	8,4%	170,6%	497,3%	24,7%
Ações em tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	(1.887)	-0,1%	-	0,0%	-	0,0%	-70,8%
Ajustes de avaliação patrimonial	-	0,0%	-	0,0%	19	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-26,3%
Prejuízos acumulados	-	0,0%	(14.189)	-0,7%	-	0,0%	-	0,0%	-	-100,0%	0,0%
Total do patrimônio líquido	90.637	23,8%	1.367.773	72,1%	1.551.761	57,8%	1.603.237	54,5%	1409,1%	13,5%	3,3%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO	380.093	100,0%	1.897.184	100,0%	2.682.420	100,0%	2.940.425	100,0%	399,1%	41,4%	9,6%

Outras Informações Financeiras e Operacionais

	Exercícios encerrados em			Períodos de três meses	
	31 de dezembro de			encerrados em 31 de	
	2006	2007	2008	2008	2009
Informações financeiras - Em R\$ mil					
Receita Operacional Líquida	140.306	399.564	1.110.748	189.479	272.458
Lucro Bruto	49.589	146.166	420.597	71.079	91.705
Lucro Líquido	17.013	22.272	231.030	42.681	49.021
Lucro Líquido ajustado ⁽¹⁾	17.013	87.124	231.030	42.681	49.021
Margem Bruta ⁽²⁾	35,3%	36,6%	37,9%	37,5%	33,7%
Margem Líquida ⁽³⁾	12,1%	5,6%	20,8%	22,5%	18,0%
Margem Líquida ajustada ⁽⁴⁾	12,1%	21,8%	20,8%	22,5%	18,0%
EBITDA Ajustado ⁽⁵⁾	22.793	76.938	272.631	35.745	60.472
% Margem do EBITDA Ajustado ⁽⁶⁾	16,2%	19,3%	24,5%	18,9%	22,2%
Estoque de terrenos (land bank)					
Número de unidades (em MRV)	11.735	107.030	90.090	111.686	88.041
VGv (% MRV em R\$ milhões) ⁽⁷⁾	1.432,7	10.009,0	8.991,2	10.087,3	8.666,1
Preço Médio (em R\$ mil)	122,1	93,5	99,8	90,3	98,4
Lançamentos					
Número de Empreendimentos Lançados	67	150	154	51	19
Números de Unidades Lançadas (% MRV) ⁽⁷⁾	2.903	11.137	23.474	6.728	2.629
VGv (% MRV em R\$ mil) ⁽⁷⁾	337.337	1.199.948	2.532.985	691.547	268.509
Vendas					
Vendas Contratadas (% MRV em R\$ mil)	206.239	717.030	1.544.224	340.136	430.059
Número de Unidades Vendidas (% MRV)	2.015	6.602	14.500	3.210	4.339

⁽¹⁾ Em 2007, o lucro líquido está ajustado para excluir os gastos com coordenadores e assessores legais para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia.

⁽²⁾ Lucro bruto dividido pela receita operacional líquida.

⁽³⁾ Lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida.

⁽⁴⁾ Lucro líquido do exercício ajustado dividido pela receita operacional líquida.

⁽⁵⁾ O EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluído na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e contribuição social, das despesas de depreciação e amortização, da participação de acionistas não controladores e dos gastos com coordenadores e assessores legais para a entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. A Companhia entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte das suas atividades operacionais e, portanto, não excluiu esta receita no cálculo do EBITDA Ajustado. Para definição completa do EBITDA Ajustado, *vide* seção "Definições", na página 15, e para reconciliação do EBITDA Ajustado com o lucro líquido, *vide* seção "Sumário das Informações Financeiras", na página 16.

⁽⁶⁾ EBITDA Ajustado dividido por receita operacional líquida.

⁽⁷⁾ Incluindo as Unidades objeto de permuta.

Demonstrativo da Dívida Líquida

	31 de dezembro de			31 de março de
	2006	2007	2008	2009
Consolidado				
(Em R\$ mil)				
Empréstimos.....	64.984	22.439	426.931	598.611
(+) Obrigações com empresas ligadas	11.144	113	689	687
(-) Caixa e equivalentes de caixa.....	5.861	604.196	148.988	220.377
(-) Títulos e Valores Mobiliários	3.511	2.080	1.110	816
Dívida Líquida	66.756	(583.724)	277.522	378.105
Total Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	73,7%	(42,7%)	17,9%	23,6%

A dívida líquida é composta por saldos de empréstimos, obrigações com empresas ligadas deduzidos dos saldos caixa e equivalentes de caixa e de títulos e valores mobiliários. A dívida líquida não é uma medida segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de uma maneira diferente da nossa.

INFORMAÇÕES SOBRE O MERCADO DE NEGOCIAÇÃO E OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

Ações

Introdução

Em 23 de julho de 2007, nossas ações passaram a ser negociadas na BM&FBOVESPA, no Novo Mercado, sob o código MRVE3.

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 ordinárias a partir de 23 julho de 2007.

Valor por Ação Ordinária (em R\$)				Média de Ações Ordinárias Negociadas por Semana (em R\$ milhões)	
	Máximo	Médio	Mínimo		
2007*	45	33,50	24,96	R\$ 106,70	
2008	Janeiro	39,75	32,66	25,64	R\$ 82,96
	Fevereiro	42,00	34,99	28,96	R\$ 86,93
	Março	45,48	37,35	30,43	R\$ 121,0
	Abril	35,00	31,53	27,03	R\$ 97,8
	Maio	40,49	38,00	35,02	R\$ 93,1
	Junho	39,40	35,81	33,05	R\$ 74,2
	Julho	37,50	34,19	29,50	R\$ 65,46
	Agosto	36,50	32,87	29,71	R\$ 64,28
	Setembro	33,70	22,62	16,41	R\$ 154,39
	Outubro	20,01	12,63	8,41	R\$ 52,67
	Novembro	13,00	9,09	6,45	R\$ 22,68
	Dezembro	10,05	8,93	7,65	R\$ 17,20
2009	Janeiro	13,36	11,05	9,01	R\$ 32,34
	Fevereiro	12,70	11,19	9,8	R\$ 25,08
	Março	14,74	11,52	8,9	R\$ 54,56
	Abril	22,20	18,29	13,80	R\$ 83,23

(*) Cotações referentes ao fechamento do dia, no período de 23/07/2007 a 28/12/2007.

Fonte: BM&FBOVESPA

Mercado de negociação

A negociação na BM&FBOVESPA só pode ser realizada por instituições intermediárias. As negociações ocorrem das 10 horas às 17 horas, ou entre 11 horas e 18 horas durante o período de horário de verão no Brasil. A BM&FBOVESPA também permite negociações das 17h45min às 19 horas, ou das 18h45min às 19h30min durante o período de horário de verão no Brasil, em um horário diferenciado de negociação denominado "after market". As negociações no "after market" estão sujeitas a limites regulatórios sobre volatilidade de preços e sobre o volume de ações negociadas pelos investidores que operam pela Internet.

Quando acionistas negociam ações na BM&FBOVESPA, a liquidação acontece três dias úteis após a data da negociação, sem correção monetária do preço de compra. O vendedor deve entregar as ações à BM&FBOVESPA 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 fim de manter um melhor controle sobre a oscilação do Índice Bovespa, a BM&FBOVESPA adotou um sistema "circuit breaker" de acordo com o qual a sessão de negociação é suspensa por um período de 30 minutos ou uma hora sempre que o Índice BM&FBOVESPA cair abaixo dos limites de 10,0% ou 15,0%, respectivamente, com relação ao índice de fechamento da sessão de negociação anterior.

Debêntures

Programa de Distribuição e 1ª emissão

Em julho de 2008, estabelecemos nosso Programa de Distribuição, no valor de até R\$1,3 bilhão, e, simultaneamente, foi realizada em seu âmbito a 1ª emissão de debêntures, para distribuição pública, não conversíveis em ações, em duas séries, da espécie quirografária, no valor total de R\$300 milhões.

As debêntures nos impõem o dever de manter os seguintes índices financeiros (*covenants* financeiros), apurados e revisados trimestralmente, com base nas informações trimestrais consolidadas por nós divulgadas, sendo que a não-manutenção de qualquer destes Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado, desde que ocorra o reenquadramento nos três trimestres imediatamente seguintes; caso seja apurado novo desenquadramento neste período subsequente no mesmo índice financeiro ou em outro índice qualquer, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado automático, independente de em um dos índices ter ocorrido o primeiro desenquadramento.

$$(a) \left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} \right) < 0,65$$

$$(b) \left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}} \right) > 1,6 \text{ ou } < 0$$

2ª emissão

Estamos em fase de estruturação de nossa distribuição pública de debêntures com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, representada por 100 debêntures, não conversíveis em ações, todas nominativas e escriturais, da espécie com garantia real, no valor total de R\$100,0 milhões, cujos recursos se destinam ao resgate antecipado compulsório das Notas Promissórias, cujos recursos estão sendo utilizados para a construção de unidades habitacionais. Estas debêntures, se e quando emitidas, conterão os mesmos *covenants* financeiros descritos no item "Notas Promissórias", abaixo. Alternativamente a esta emissão de debêntures, a Companhia poderá se utilizar de outros instrumentos de captação para o resgate antecipado das Notas Promissórias ou renegociar suas condições com seu portador (Banco Votorantim S.A.), ou ainda se utilizar de recursos já existentes em seu caixa.

Programa de ADRs

Em 17 de março de 2009, a CVM aprovou o programa de ADRs no exterior, tipo patrocinado, nível 1, das ações ordinárias de emissão da Companhia, para negociação no mercado dos EUA.

Para esse fim, o Banco Bradesco S.A. é a instituição custodiante das ações ordinárias da MRV no Brasil, e o Deutsche Bank Trust Company Americas a instituição depositária nos Estados Unidos da América, responsável pela emissão das respectivas ações depositárias, à razão de uma *Depositary Share* para cada duas ações ordinárias.

O registro do programa de *Depositary Receipts* não representou emissão de novas ações ou oferta pública de ações já existentes.

Notas Promissórias

Em março de 2009, concluímos nossa 1ª emissão de notas promissórias para distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, com garantia real representada por cessão fiduciária de aplicações financeiras, no valor total de R\$100,0 milhões, a serem resgatadas antecipadamente na data de subscrição e integralização das debêntures emitidas no âmbito da distribuição pública de debêntures com esforços restritos, conforme previsto nas cártulas das notas promissórias.

As Notas Promissórias nos impõem Companhia o dever de manter os mesmos índices financeiros (*covenants* financeiros) da 1ª emissão de debêntures.

Regulamentação do Mercado Brasileiro de Valores Mobiliários

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

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

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

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

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

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

As negociações nas bolsas de valores brasileiras por não-residentes estão sujeitas a determinadas restrições segundo a legislação brasileira de investimentos estrangeiros.

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

A discussão e análise a seguir sobre nossa situação financeira e nossos resultados operacionais se baseiam e deverão ser lidas em conjunto com as nossas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, anexas a este Prospecto, bem como as seções "Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações", na página [●], "Sumário das Informações Financeiras", na página [●], e "Informações Financeiras e Operacionais Seleccionadas", na página [●], e outros dados financeiros que constam em outras seções deste Prospecto.

Visão Geral

Somos a maior incorporadora e construtora brasileira listada na BM&FBOVESPA em número de Unidades incorporadas em 2008. Temos mais de 29 anos de atuação com foco em Classes Populares e acreditamos ter a estrutura operacional adequada para manter o nosso ritmo de crescimento e aproveitar as oportunidades de mercado.

Principais Fatores que Afetam Nossos Resultados Operacionais

Cenário Macroeconômico Brasileiro

O cenário macroeconômico brasileiro tem se caracterizado por variações significativas no crescimento econômico e nas taxas inflacionárias e cambiais.

O PIB brasileiro, em termos reais, apresentou crescimento médio anual de 5,4% entre 2006 e 2008 (4% em 2006; 5,7% em 2007 e 5,1% em 2008) e, como um de seus reflexos, observa-se a redução do nível de desemprego nas principais regiões metropolitanas do país. Segundo o IBGE, a taxa de desemprego diminuiu de 10% em 2006 para 7,9% em 2008, e a taxa média de desemprego em 2009 (até o mês de abril) foi de 8,9%.

A relação crédito/PIB no Brasil ainda é baixa se comparada com índices internacionais. No Brasil, as operações de crédito do sistema financeiro total como percentual do PIB passaram de 22% do PIB no final de 2002, equivalente a R\$ 377,8 bilhões, para 41,3% em dezembro de 2008 equivalente a R\$1.227,4 bilhões, e, em abril de 2009, encontravam-se em 42,6% do PIB ou R\$1.248,5 bilhões, segundo o BACEN.

O índice de inflação (IPCA) tem se mantido dentro da meta estipulada pelas autoridades monetárias: 3,1% em 2006, 4,5% em 2007 e 5,9% em 2008. Recentemente, diante da atual crise econômica financeira internacional, o Banco Central tem procurado, por meio da política monetária, estimular a economia doméstica, buscando reduzir os impactos da crise econômica global no País sem, entretanto, abrir mão do estrito controle da inflação.

No período entre 1996 e 1998, os juros nominais médios foram de 27,3% (17,5% em termos reais), após a flutuação cambial de 1999, essa média caiu para 18,4% (11,5% em termos reais), entre 1999 e março de 2009. Após a estabilização na taxa de juros, entre 2006 e março de 2009, os juros nominais médios foram de 13,9% (9,3% em termos reais). Recentemente, visando estimular a economia nacional e reduzir os impactos da referida crise financeira internacional, o Banco Central reduziu os juros, que passaram de 13,75% em dezembro de 2008 para 10,25% em abril de 2009, levando os juros reais de mercado para próximo de 5,7%.

O Brasil tem apresentado sucessivos superávits primários e redução da dívida líquida do setor público, a qual passou de 50,5% do PIB no final de 2002 para 36% no final de 2008 e para 37,6% em março de 2009, segundo o Banco Central. O Governo Brasileiro passou de devedor líquido no exterior para credor líquido em moeda estrangeira, ao acumular reservas internacionais ao final de 2008 na ordem de 193,7 bilhões de Dólares.

Em relação à sua política cambial, em 2002, devido a uma série de eventos de ordem política e econômica, a taxa de câmbio sofreu uma forte desvalorização de 52,3%. Já a partir de 2003, como resultado de um crescente fluxo de divisas provenientes da elevação das exportações e do investimento estrangeiro, a taxa de câmbio apresentou valorizações contínuas, saindo de uma taxa média em relação ao Dólar de R\$ 3,08, em 2003, para R\$1,83 em 2008, representando uma valorização total de 40,4%. Entretanto, a partir de setembro de 2008, com o agravamento da crise

econômica mundial e do aumento da aversão ao risco internacional, a taxa de câmbio oscilou para R\$2,50 por Dólar em 5 de dezembro de 2008. Em 27 de maio, entretanto, a taxa de câmbio já tinha se valorizado para R\$2,01 por Dólar, de acordo com o Economática.

O Brasil passou de deficitário em suas transações correntes (-4,5% do PIB em agosto de 2001 ou negativo em 27 bilhões de Dólares) a superavitário, chegando a 2% do PIB em abril de 2005 ou o equivalente a US\$14,2 bilhões. Apesar de recentemente o Brasil ter voltado a apresentar déficits de 1,2% do PIB, esses resultados favoráveis após a flutuação cambial, aliados ao contínuo fluxo de recursos do exterior, levaram à forte redução do endividamento externo e contribuíram para o acúmulo de reservas internacionais e à maior estabilidade da economia, o que tem proporcionado uma melhora na percepção de risco da economia brasileira pelo mercado internacional.

A taxa de risco-país, calculada pelo J.P. Morgan Chase & Co. por meio do índice EMBI, apresentou média de 838 pontos em 2003, 300 pontos em 2008 e 428 pontos no primeiro trimestre de 2009. Pela primeira vez na história as reservas brasileiras internacionais ultrapassaram o valor de seu endividamento externo, quando o Brasil tornou-se credor externo com reservas excedendo sua dívida em mais de 4 bilhões de Dólares. Tais avanços contribuíram para que o Brasil passasse, em abril de 2008, a ser considerado *investment grade* pela agência de classificação de risco Standard & Poors, e também, posteriormente, pela agência Fitch Ratings.

Esta elevação do Brasil ao *investment grade* deverá trazer impactos positivos para o setor de construção civil, em função das perspectivas de aumento da oferta de financiamento para as empresas do setor nos próximos anos com um custo mais baixo e prazos mais longos.

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

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2006	2007	2008	2008	2009
Crescimento real do PIB	4%	5,7%	5,1%	-	-
Inflação (IPCA) ⁽¹⁾	3,1%	4,5%	5,9%	1,5%	1,2%
Inflação (IGP-M) ⁽²⁾	3,8%	7,7%	9,8%	2,1%	-0,9%
CDI ⁽³⁾	13,1%	11,9%	12,4%	11,1%	1165,0%
Valorização (Desvalorização) do Real face ao Dólar	8,6%	17,1%	-31,95	14,7%	-32,4%
Taxa de câmbio do fim do período – US\$1.00	R\$ 2,137	R\$ 1,771	R\$ 2,336	R\$ 1,748	R\$ 2,315
Taxa de câmbio média – US\$1.00...	R\$ 2,176	R\$ 1,947	R\$ 1,836	R\$ 1,737	R\$ 2,310

Fontes: FGV, BACEN e Bloomberg.

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

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

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

A tabela abaixo contém informações sobre as incorporações residenciais na região metropolitana de São Paulo, entre 1997 e 2008, incluindo os preços médios de venda por metro quadrado:

Ano	Novas Incorporações Residenciais (projetos)	Novas Incorporações Residenciais (Unidades)	Preço Médio de Venda (Em R\$/m ²) ⁽¹⁾
1997	451	63.410	713
1998	335	28.600	830
1999	319	32.946	876
2000	448	37.963	942
2001	421	32.748	1.001
2002	478	31.545	1.169
2003	533	34.938	1.309
2004	495	28.192	1.554
2005	432	33.682	1.588
2006	462	34.727	1.761
2007	564	62.065	1.643
2008	521	63.035	1.753

Fonte: Embraesp.

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

Efeito sobre o Setor Imobiliário e sobre os Nossos Resultados

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

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

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

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

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 a E, com renda de até dez salários mínimos, e reduzir o déficit habitacional no Brasil, de 7,2 milhões de moradias.

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 31 de março de 2009, 47% e 78% 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 período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, nossas Vendas Contratadas totalizaram R\$430,1 milhões (o segundo melhor trimestre da Companhia em Vendas Contratadas) 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.

Para maiores informações acerca do Programa Minha Casa, Minha Vida, *vide* seção “O Setor Imobiliário”, no item “Expansão do Crédito Imobiliário”, na página [] deste Prospecto.

¹ Investidores devem observar que não há garantia de que o 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.

Informações Financeiras

Introdução

Nossas informações financeiras inseridas neste Prospecto referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e aos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009, foram extraídas e devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras anuais e informações trimestrais - ITR anexas a este Prospecto, bem como com as informações contidas nas seções “Apresentação das Informações Financeiras e Outras Informações”, “Sumário das Informações Financeiras” e “Informações Financeiras e Operacionais Seleccionadas”, nas páginas [•], [•] e [•] deste Prospecto, respectivamente.

A Lei 11.638/07 e a Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da MP 449/08)

Em 28 de dezembro de 2007, foi aprovada a Lei nº 11.638, complementada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 (conversão, em lei, da MP 449/08), que alteraram a Lei das Sociedades por Ações e introduziram novas regras contábeis aplicáveis a esta espécie de sociedade, como nós, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS) emitidas pelo IASB. A eficácia de parte das referidas regras depende de regulamentação da CVM e da Receita Federal, ou de alteração legislativa. Parte desta regulamentação ou legislação já foi aprovada.

Essa nova legislação 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 das normas internacionais de contabilidade, particularmente o IFRS.

Com esta nova legislação, determinadas práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir do exercício iniciado em 1º de janeiro de 2008.

Portanto, as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram as primeiras apresentadas com a adoção das alterações introduzidas por essa nova legislação. Em conformidade com a Deliberação CVM nº 506, de 19 de junho de 2006, para fins de comparabilidade das demonstrações financeiras, a Companhia optou por preparar o seu balanço de abertura com data de transição de 1º de janeiro de 2007 e reapresentar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2007.

Da mesma maneira, as informações contábeis contidas nas informações trimestrais - ITR do trimestre findo em 31 de março de 2008, originalmente reportadas pela Companhia, foram elaboradas de acordo com instruções específicas da CVM que não contemplavam todas as modificações nas práticas contábeis introduzidas pela Lei nº 11.638/07, e foram reapresentadas para comparabilidade com as informações trimestrais - ITR do período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, as quais também contemplam as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07.

Os principais efeitos decorrentes da adoção inicial da Lei 11.638/07 e MP nº 449/08 foram o reconhecimento dos custos com remuneração baseada em ações (conforme o Pronunciamento CPC 10), o reconhecimento de ajuste a valor presente de clientes por incorporação de imóveis (conforme o Pronunciamento CPC 12), a avaliação dos instrumentos financeiros a valor justo (conforme o Pronunciamento CPC 14) e as alterações na forma de reconhecimento dos gastos com propaganda e mídia, construção de plantões de vendas, mobílias para decoração do apartamento modelo e gastos com comissão de vendas e corretagens - OCPC 01 (despesas antecipadas).

Para maiores informações sobre a Lei nº 11.638/07, *vide*, nesta seção, o item “Apresentação das Demonstrações Financeiras”, na página [•] deste Prospecto.

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

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração de resultados dos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008, inseridas neste Prospecto, foram extraídas das nossas demonstrações financeiras, anexas a este Prospecto, elaboradas por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07. Estas informações financeiras foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria.

As informações financeiras consolidadas e combinadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração dos resultados referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2006 foram extraídas das nossas demonstrações financeiras, anexas a este Prospecto, elaboradas por nós de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, vigentes à época das referidas demonstrações financeiras, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados. Estas informações financeiras foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes de acordo com as normas brasileiras de auditoria.

Períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração de resultados dos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009, inseridas neste Prospecto, foram extraídas das nossas informações trimestrais (ITR) consolidadas, elaboradas por nós de acordo com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais - ITR e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07. Estas informações trimestrais - ITR foram submetidas à revisão especial pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, a qual foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON e em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade e estão anexas a este Prospecto.

Descrição das demonstrações contábeis

Considerando que o início de nossas operações ocorreu em 31 de maio de 2006, como resultado da reestruturação societária do Grupo MRV, e com o propósito de apresentarmos informações comparativas para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e para os períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009, as nossas demonstrações financeiras constantes dos anexos deste Prospecto foram elaboradas da seguinte forma:

- **Período compreendido entre 31 de maio e 31 dezembro de 2006:** demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, elaboradas para o período de 31 de maio (data de constituição da Companhia) a 31 de dezembro de 2006. Tendo em vista que a MRV Construções e a MRV Empreendimentos estavam sob controle e administração comuns durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2006, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes a esta data base incluem nota explicativa apresentando a demonstração do resultado combinado de tais sociedades com a Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006. O parecer de auditoria sobre o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que a demonstração do resultado combinado foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria que as demonstrações financeiras de 31 de maio a 31 de dezembro de 2006.
- **Exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008:** demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, elaboradas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2008, cujo parecer de auditoria inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de Contabilidade – NPC nº 12 – “Práticas contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros”, aprovada pela Deliberação CVM nº 506.
- **Períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009:** informações trimestrais - ITR individuais e consolidadas da Companhia para os referidos períodos preparadas de acordo com normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais. Ademais, conforme mencionado acima, o relatório de revisão especial referente ao trimestre findo em 31 de março de 2009 inclui parágrafo de ênfase sobre o fato de que, conforme mencionado na nota explicativa nº 2 às informações trimestrais, em decorrência das mudanças nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil durante o ano de 2008, as informações trimestrais relativas ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2008, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas conforme previsto nas Normas e Procedimentos de

Contabilidade – NPC nº 12 – “Práticas contábeis, Mudanças de Estimativas Contábeis e Correção de Erros”, aprovada pela Deliberação CVM nº 506.

Desta forma, as informações e análises descritas nesta seção foram obtidas e elaboradas considerando as demonstrações de resultado combinado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 sem os ajustes decorrentes da nova legislação e as demonstrações de resultado consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2008 e para os períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009, com os ajustes decorrentes da nova legislação, conforme descrito acima.

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

Apresentação das Demonstrações Financeiras

Estimativas Contábeis Críticas

Na elaboração de demonstrações financeiras, a nossa administração utiliza-se de estimativas e julgamentos para nossos registros contábeis. Ativos, passivos, receitas e despesas significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem apropriação da receita e custos dos empreendimentos imobiliários, contabilização em estoque de imóveis a comercializar, contabilização do imposto de renda e contribuição social, provisões necessárias para passivos contingentes, provisões para manutenção de imóveis e critérios para elaboração das demonstrações financeiras consolidadas, considerando sociedades cujo controle é compartilhado entre outros. Embora acreditemos que nossos julgamentos e estimativas sejam adequados, a liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados, em razão de imprecisões inerentes ao processo de sua determinação.

Neste sentido, as principais práticas contábeis são aquelas que têm relevância para retratar nossa condição financeira e resultados consolidados, e cuja determinação por nossa administração é mais difícil, subjetiva e complexa, exigindo, dessa forma, estimativas sobre assuntos que são inerentemente incertos. Na medida em que o número de variáveis e premissas afetando o resultado de tais assuntos incertos e futuros aumentam, tais determinações tornam-se ainda mais subjetivas e complexas. Sendo assim, seguem abaixo breves informações relativas às nossas principais práticas contábeis. Para outras informações a respeito de nossas práticas contábeis, ver Nota Explicativa nº 2 de nossas demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 e Nota Explicativa nº 3 de nossas demonstrações financeiras referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008 e de nossas informações trimestrais - ITR referentes aos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2007 e 2008, anexas a este Prospecto.

Apropriação de Receitas e Custos de incorporação

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

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

- Deve-se calcular o percentual dos custos incorridos em relação aos custos totais previstos até a conclusão da obra;
- Para a apuração da receita a ser apropriada no período, o percentual calculado acima deve ser aplicado ao valor total proveniente das unidades vendidas, ajustado de acordo com as condições contratuais (atualização monetária pelo INCC);
- Os recebimentos referentes à venda de unidades que sejam superiores ao valor da receita de vendas a ser apropriada no período em questão, calculado conforme mencionado acima,

devem ser registrados no passivo circulante ou exigível a longo prazo, como adiantamento de clientes;

- O valor da receita de vendas que seja superior ao valor recebido deve ser registrado em uma conta apropriada do ativo circulante ou realizável a longo prazo;
- O mesmo critério é aplicado às receitas de reversão de ajuste a valor presente referentes à venda a prazo de unidades, que são reconhecidos como receita de incorporação de imóveis até a conclusão da obra;
- Para a apuração dos custos das vendas realizadas, pondera-se o valor total de custos incorridos e a relação entre as unidades vendidas e o total das unidades lançadas;
- Para as despesas comerciais, até 2006, as despesas dos *stands* de venda, a decoração do apartamento modelo e os gastos específicos com propaganda e mídia eram apropriados nas despesas antecipadas no ativo e reconhecidas na demonstração de resultado de acordo com as vendas de cada empreendimento imobiliário. A partir de 2008, (i) as despesas dos *stands* de venda e a decoração do apartamento modelo são apropriadas no ativo imobilizado e depreciados de acordo a vida útil dos bens, e (ii) os gastos específicos com comissão e corretagem sobre vendas passaram a ser diferidos e apropriados ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação descrito acima. Estas mudanças no exercício de 2008 estão refletidas também nas despesas do exercício de 2007. As demais despesas comerciais são apropriadas diretamente ao resultado quando incorridas.

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

Contabilização em Estoque de Imóveis a Comercializar

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

Imposto de Renda e Contribuição Social

Nossa Companhia adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado então apurado segundo esse regime, utilizado na determinação do lucro tributável. Até dezembro de 2007, a nossa Companhia e nossas controladas adotavam a sistemática fiscal de apuração e cálculo pelo lucro presumido para efeito de imposto de renda e contribuição social, exceto no mês de janeiro de 2007, que as controladas MRV Empreendimentos e MRV Construções, incorporadas no referido mês, e ainda recolheram seu imposto de renda e contribuição social com base no lucro real. Desde de 2008, a nossa Companhia passou a adotar a sistemática de lucro real para apuração e cálculo do imposto de renda e contribuição social, sendo que as nossas controladas permaneceram no sistema de apuração com base no lucro presumido.

O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil.

O ativo e o passivo fiscal diferido reconhecidos por nós decorrem da aplicação das alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes ao final de cada ano, sobre as exclusões e adições temporárias utilizadas na determinação das suas respectivas bases tributáveis. Ajustamos anualmente o ativo e o passivo fiscal diferido e reduzimos o ativo diferido a seu valor de realização, conforme requerido, baseado nas projeções futuras de lucro tributável e na expectativa de realização das diferenças temporárias. Na elaboração das análises utilizadas para sua revisão, somos requeridos a preparar estimativas e premissas significativas, relacionadas à determinação do lucro tributável futuro. Para a determinação do lucro tributável futuro, estimamos as receitas e despesas tributáveis futuras, as quais estão sujeitas a diferentes fatores internos e externos, como tendências econômicas, práticas da indústria, taxas de juros, alterações nas estratégias de nossos negócios e alterações no tipo e preço dos produtos e serviços que oferece e requisita ao mercado. A utilização de premissas e estimativas diferentes poderia impactar as nossas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Contingências ativas e passivas

Estão registradas com base nas estimativas dos advogados da Companhia, combinado com os seguintes aspectos:

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

Provisão para manutenção de imóveis

Oferecemos garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção de empreendimentos em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção são provisionados, em bases estimadas, de acordo com médias históricas verificadas em análises do nosso departamento de engenharia. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos contratuais incorridos.

Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas conforme o disposto na Instrução CVM nº 247, de 27 de março de 1996, e compreendem a MRV, a MRV Empreendimentos, MRV Construções, as SCPs e SPEs, conforme aplicável.

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

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

Efeitos da Lei nº 11.638/07 e da Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da MP 449/08) sobre nossas demonstrações financeiras

Determinadas práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir do exercício iniciado em 1º de janeiro de 2008 em função da Lei nº 11.638/07 e a Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da MP 449/08).

Os principais efeitos decorrentes da adoção inicial da Lei 11.638/07 e MP nº 449/08 foram o reconhecimento dos custos com remuneração baseada em ações (conforme o Pronunciamento CPC 10), o reconhecimento de ajuste a valor presente de clientes por incorporação de imóveis (conforme o Pronunciamento CPC 12), a avaliação dos instrumentos financeiros a valor justo (conforme o Pronunciamento CPC 14) e as alterações na forma de reconhecimento dos gastos com propaganda e mídia, construção de plantões de vendas, mobílias para decoração do apartamento modelo e gastos com comissão de vendas e corretagens - OCPC 01 (despesas antecipadas), conforme descrito abaixo para as demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007:

<i>Em R\$ mil</i>	Em 31 de dezembro de 2006	Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007		Em 31 de dezembro de 2007
	Patrimônio líquido	Opções outorgadas reconhecidas	Lucro líquido	Patrimônio líquido
Consolidado:				
Saldos originalmente reportados	<u>90.637</u>	<u>-</u>	<u>42.803</u>	<u>1.372.983</u>
Ajustes efetuados:				
1. Remuneração baseada em ações	-	8.979	(8.979)	-
2. Ajuste a valor presente de clientes por incorporação de imóveis	7.625	-	(7.981)	(356)
3. Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros	-	-	141	141
4. Estorno de despesas antecipadas	(771)	-	(4.490)	(5.261)
5. Participação de acionistas não controladores	-	-	77	77
6. Efeito de impostos diferidos	<u>(512)</u>	<u>-</u>	<u>701</u>	<u>189</u>
	<u>6.342</u>	<u>8.979</u>	<u>(20.531)</u>	<u>(5.210)</u>
Saldos ajustados	<u>96.979</u>	<u>8.979</u>	<u>22.272</u>	<u>1.367.773</u>

Os principais efeitos decorrentes da adoção inicial da Lei 11.638/07 e MP nº 449/08 refletidos nas informações trimestrais – ITR para o período de três meses encerrado em 31 de março de 2008 são como segue:

<i>Em R\$ mil</i>	Em 31 de dezembro de 2008	Período de 3 meses encerrado em 31 de março de 2008		Em 31 de março de 2008
	Patrimônio líquido	Opções outorgadas reconhecidas	Lucro líquido	Patrimônio líquido
Consolidado:				
Saldos originalmente reportados	<u>1.372.983</u>	<u>-</u>	<u>50.752</u>	<u>1.423.735</u>
Ajustes efetuados:				
1. Remuneração baseada em ações	-	1.347	(1.347)	-
2. Ajuste a valor presente de clientes por incorporação de imóveis	(356)	-	(4.870)	(5.266)
3. Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros	141	-	12	153
4. Estorno de despesas antecipadas	(5.261)	-	(3.684)	(8.945)
5. Participação de acionistas não controladores	77	-	1.369	1.446
6. Efeito de impostos diferidos	<u>189</u>	<u>-</u>	<u>449</u>	<u>638</u>
	<u>(5.210)</u>	<u>1.347</u>	<u>8.071</u>	<u>(11.934)</u>
Saldos ajustados	<u>1.367.773</u>	<u>1.347</u>	<u>42.681</u>	<u>1.411.801</u>

Com relação à remuneração baseada em ações, a Companhia passou a registrar a partir de 2008 esta remuneração dos colaboradores com base no valor justo. As demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 foram ajustadas para fins comparativos.

A partir de 2008, os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis, quando decorrentes de operações sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros — foram ajustados a seu valor presente com base em taxa de juros de longo prazo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado de cada período na rubrica de receita de incorporação imobiliária no período pré-chaves e na rubrica de receitas financeiras no período pós-chaves. As demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 foram ajustadas para fins comparativos. Até 31 de dezembro de 2006, os ajustes a valor presente eram registrados para as operações de vendas sem nenhum componente pós-fixado.

A respeito dos requerimentos para que as aplicações em instrumentos financeiros, inclusive derivativos, sejam registradas: (i) pelo seu valor justo, 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, esclarecemos que estes procedimentos passaram a ser adotados a partir do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, com ajuste retroativo para o exercício anterior para fins comparativos. Em 2006, não registrávamos estes ajustes, apenas apresentamos seus efeitos em notas explicativas. Ver nota explicativa 20 às informações trimestrais - ITR referentes ao trimestre encerrado em 31 de março de 2009 e às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008 e nota explicativa 17 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2006.

Até 2006, as despesas dos *stands* de venda, a decoração do apartamento modelo e os gastos específicos com propaganda e mídia eram apropriados nas despesas antecipadas no ativo e reconhecidas na demonstração de resultado de acordo com as vendas de cada empreendimento imobiliário. A partir de 2008, (i) as despesas dos *stands* de venda e a decoração do apartamento modelo são apropriadas no ativo imobilizado e depreciados de acordo a vida útil dos bens, e (ii) os gastos específicos com comissão e corretagem sobre vendas passaram a ser diferidos e apropriados ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação descrito acima. Estas mudanças no exercício de 2008 foram refletidas também nas demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007.

Adicionalmente vide seção “Fatores de Risco – Modificações nas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados”.

Lançamentos

A tabela a seguir apresenta informações detalhadas sobre o total dos nossos lançamentos (contemplando somente participação da MRV) de empreendimentos nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e períodos de três meses findos em 31 de março de 2008 e de 2009:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2006	2007	2008	2008	2009
Número de Empreendimentos Lançados.....	78	150	154	51	19
Número de Unidades Lançadas (100%) ⁽¹⁾	2.987	12.334	25.968	7.354	2.777
Número de Unidades Lançadas (%MRV) ⁽¹⁾	2.903	11.137	23.474	6.728	2.629
Área Útil de Unidades Lançadas (mil m ²) ⁽²⁾⁽³⁾	229,3	755,6	1.485,8	438,8	144,7
VGV (% MRV em R\$ mil) ⁽¹⁾	337.337	1.199.948	2.532.985	691.547	268.509
Participação da MRV no total de lançamentos.....	97,3%	89,8%	90,2%	92,0%	94,2%

(1) Incluindo as Unidades objeto de permuta.

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

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

No primeiro trimestre de 2009, os lançamentos totalizaram R\$268,5 milhões (2.629 unidades), inferior em 61,2% em relação aos R\$691,5 milhões lançados (6.728 unidades) no primeiro trimestre de 2008. A redução do volume de lançamentos no período findo em 31 de março de 2009 se deu em função dos nossos esforços para reduzir estoques e despesas comerciais no primeiro trimestre deste ano.

As tabelas abaixo apresentam o número de unidades lançadas e o VGV em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, bem como em 31 de março de 2008 e de 2009, por Estado:

Estado	VGV de Lançamento (%MRV) – R\$ mil				
	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2006	2007	2008	2008	2009
DF	-	175.277	11.089	-	-
ES	-	14.318	72.655	15.888	-
MG	60.750	209.615	453.150	153.350	52.317
PR	17.789	126.729	256.654	11.854	33.593
RJ	14.908	49.310	206.995	26.313	-
SC	6.108	8.411	71.536	3.329	12.299
SP	237.782	616.288	1.344.320	480.814	122.317
GO	-	-	58.932	-	9.202
CE	-	-	36.527	-	1.969
RS	-	-	21.128	-	6.176
RN	-	-	-	-	30.636
TOTAL	337.337	1.199.948	2.532.985	691.547	268.509

Estado	Número de unidades lançadas (%MRV)				
	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2006	2007	2008	2008	2009
DF	-	990	82	-	-
ES	-	120	649	180	-
MG	616	2.264	4479	1.560	648
PR	164	1.227	2177	127	230
RJ	123	530	1860	238	-
SC	63	83	605	32	120
SP	1.937	5.923	12621	4.591	1.203
GO	-	-	558	-	96
CE	-	-	293	-	24
RS	-	-	150	-	68
RN	-	-	-	-	240
TOTAL	2.903	11.137	23.474	6.728	2.629

O VGV referente ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2009 diminuiu 61,2% em relação aos três primeiros meses de 2008, passando de R\$691,5 milhões para R\$268,5 milhões. A redução se deu em função dos esforços da Companhia para diminuir os estoques e as despesas comerciais no trimestre, mencionados anteriormente. O Estado de São Paulo e Minas Gerais representaram 65,0% do VGV do primeiro trimestre de 2009, sendo que as cidades de destaque foram Belo Horizonte, Curitiba, São Paulo e Natal, que responderam por 49,4% deste VGV.

Demos continuidade à estratégia de diversificação geográfica durante o primeiro trimestre de 2009, efetuando lançamentos em 19 cidades e oito Estados no País. A maior parte destes lançamentos concentrou-se no Estado de São Paulo, com 45,6% do total lançado. Em seguida, com 19,5%, 12,5% e 11,4%, os Estados de Minas Gerais e Paraná e Rio Grande do Norte, respectivamente, representaram as regiões com maiores lançamentos no período.

O VGV (%MRV) de 2008 aumentou 108,3% em relação a 2007, passando de R\$1,2 bilhão para R\$2,5 bilhões. Esse crescimento ocorreu em função da expansão das nossas ações no Estado de São Paulo, que representou 53,1% do VGV — principalmente em São Paulo, Campinas, Jundiaí e São José dos Campos, onde nossos lançamentos, entre 2007 e 2008, a exemplo do que havia acontecido no biênio anterior, mais que duplicaram —, e do aumento de nossa participação nos Estados de Goiás, Rio Grande do Sul e Ceará.

O ano de 2007 foi representado por significativos investimentos em terrenos e conseqüentemente por um maior volume de lançamentos. O VGV(%MRV) de 2007 aumentou 255,7% em relação a 2006, passando de R\$337,3 milhões para R\$1,2 bilhões. Esse crescimento ocorreu em função da consolidação das nossas ações no Estado de São Paulo, que representou 51,4% do VGV, principalmente em São Paulo, Campinas, Jundiaí e São José dos Campos, onde nossos lançamentos, entre 2006 e 2007, mais que duplicaram. Aumentamos também nossa atuação no Estado do Rio de Janeiro e na Região Sul, onde lançamos, principalmente, empreendimentos do tipo Spazio e Village.

Carteira de Vendas Contratadas

As tabelas abaixo apresentam a evolução em número de unidades e valor de nossas Vendas Contratadas, por segmento e por Estado, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, bem como nos períodos de três meses findos em 31 de março de 2008 e 2009:

Estado	Vendas Contratadas %MRV – R\$ mil				
	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses	
	2006	2007	2008	2008	2009
DF	-	100.580	98.772	25.136	7.738
ES	-	5.139	34.540	10.937	11.019
MG	42.729	142.379	338.096	78.202	108.164
PR	19.912	64.089	191.806	53.738	33.239
RJ	9.996	36.738	93.874	11.442	18.068
SC	3.047	8.656	21.690	2.314	8.208
SP	130.555	359.449	739.941	158.368	222.697
GO	-	-	6.309	-	4.612
CE	-	-	18.024	-	5.446
RS	-	-	1.172	-	2.079
RN	-	-	-	-	8.790
Total	206.239	717.030	1.544.224	340.136	430.059

Estado	Número de unidades vendidas %MRV				
	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses	
	2006	2007	2008	2008	2009
DF	-	593	515	142	57
ES	-	44	335	95	101
MG	472	1.575	3.537	785	1.214
PR	204	588	1.737	542	295
RJ	92	396	791	100	161
SC	36	86	214	23	83
SP	1.210	3.319	7.165	1.523	2.225
GO	-	-	53	-	58
CE	-	-	147	-	55
RS	-	-	8	-	20
RN	-	-	-	-	70
Total	2.015	6.602	14.500	3.210	4.339

Produto	Venda contratada por produto %MRV – R\$ Mil				
	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março	
	2006	2007	2008	2008	2009
Parque	42.171	116.073	539.364	66.728	223.740
Spazio	94.627	477.045	896.977	237.133	187.734
Village	69.441	123.912	107.883	36.275	18.586
Total.....	206.239	717.030	1.544.224	340.136	430.059

As Vendas Contratadas relativas ao período de três meses encerrado em 31 de março de 2009 atingiram R\$430,1 milhões (4.339 unidades), um aumento de 26,4% com relação ao mesmo período de 2008, que totalizaram R\$340,1 milhões (3.210 unidades). Neste período efetuamos vendas em 50 cidades (11 Estados), evidenciando nossa forte diversificação geográfica. Estas vendas concentraram-se em sua maior parte nos mercados de São Paulo e Minas Gerais com 51,8% e 25,2% do total das vendas respectivamente.

Em razão de as Vendas Contratadas concentraram-se em sua maior parte na faixa de preço de unidades até R\$130 mil (76,6% no período encerrado em 31 de março de 2009 contra 66,0% no mesmo período de 2008), o preço de venda apresentou redução de R\$6,9 mil por unidade em média.

As Vendas Contratadas em 2008 atingiram R\$1.544,2 milhões, apresentando um aumento de 115,4% em relação às Vendas Contratadas de 2007, que totalizaram R\$717,0 milhões. Em 2008, lançamos 23.474 unidades e vendemos 14.500 unidades, incluindo empreendimentos lançados em 2008 e anos anteriores, ou seja, 61,8% das unidades lançadas.

As Vendas Contratadas em 2007 atingiram R\$717,0 milhões, apresentando um aumento de 247,7% em relação às Vendas Contratadas de 2006, que totalizaram R\$206,2 milhões. Em 2007, lançamos 11.137 unidades e vendemos 6.602 unidades, incluindo empreendimentos lançados em 2007 e anos anteriores, ou seja, 59,3% das unidades lançadas. Nosso VGV foi bastante concentrado no último trimestre de 2007, impactando na velocidade de vendas do ano.

Receita de Incorporação Imobiliária (líquida de descontos, abatimentos e devoluções)

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

A tabela abaixo apresenta a nossa receita bruta, líquida de descontos, abatimentos e devoluções, em 2006, 2007 e 2008, bem como nos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos encerrados em 31 de março de	
	2006	2007	2008	2008	2009
	Consolidado				
Receita de Incorporação Imobiliária.....	145.929	432.629	1.181.410	202.266	291.294

Apropriamos contabilmente a receita de incorporação e venda de unidades proporcionalmente ao desenvolvimento da construção do empreendimento, e registramos tal valor como receita de incorporação imobiliária, de acordo com a Resolução CFC 963. Mesmo que já tenhamos comercializado totalmente o empreendimento imobiliário, a receita de incorporação e venda de unidades somente é registrada pelo andamento do empreendimento. Essa receita contempla as

receitas da atualização monetária e dos juros das vendas a prazo das unidades vendidas de empreendimentos ainda não concluídos. Conseqüentemente esta receita de incorporação imobiliária não reflete todo o potencial de geração de receita compatível com a atual estrutura administrativa da Companhia, uma vez que esta última é apropriada ao resultado por competência.

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

A partir do primeiro trimestre de 2009, passamos a registrar nossa receita bruta já deduzidas dos descontos, abatimentos e devoluções. Para permitir a comparabilidade com os anos anteriores, a receita bruta apresentada na demonstração de resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 neste prospecto está deduzida destes valores.

Custo dos Imóveis Vendidos

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

Um dos principais custos de incorporação imobiliária é o custo de aquisição do terreno. Em 2008, o custo de aquisição dos terrenos representou aproximadamente 8% do VGV e, o percentual de permuta destas aquisições foi de aproximadamente 26%. Em 2007, estes valores foram, respectivamente, 8% e 15%. Durante o período compreendido entre 2004 e 2006, o preço que pagamos pela aquisição de terrenos representou em média aproximadamente 10,8% do VGV. No entanto, tal participação é bastante variável em função da localização e segmento de renda do público alvo do empreendimento imobiliário a ser lançado. Nos terrenos adquiridos por meio de permuta física por unidades a metodologia contábil aplicada a estes casos é a seguinte: (i) o VGV é reduzido proporcionalmente ao valor da permuta; (ii) o custo de aquisição do terreno é considerado como zero; e, (iii) o custo da construção das unidades permutadas é distribuído para as demais unidades.

Lucro Bruto

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

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2006	2007	2008	2008	2009
	Combinado			Consolidado	
	(Em R\$ mil)				
Lucro Bruto	49.589	146.166	420.597	71.079	91.705

Receitas (Despesas) Operacionais

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

Despesas Comerciais

As despesas comerciais incluem principalmente os gastos com comissões sobre vendas, propagandas e publicidade, despesas com pessoal e depreciação dos gastos com montagem dos plantões de vendas (*stands* de vendas) e decoração do apartamento modelo. Até 2006, as despesas dos *stands* de venda, a decoração do apartamento modelo e os gastos específicos com propaganda e mídia eram apropriados nas despesas antecipadas no ativo e reconhecidas na demonstração de resultado de acordo com as vendas de cada empreendimento imobiliário. A partir de 2008, (i) as despesas dos *stands* de venda e a decoração do apartamento modelo são apropriadas no ativo imobilizado e depreciados de acordo a vida útil dos bens, e (ii) os gastos específicos com comissão e

corretagem sobre vendas passaram a ser diferidos e apropriados ao resultado no mesmo critério de apropriação da receita de incorporação descrito acima. Estas mudanças no exercício de 2008 estão refletidas também nas despesas do exercício de 2007. As demais despesas comerciais são apropriadas diretamente ao resultado quando incorridas.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas incluem principalmente as despesas com serviços de terceiros, com pessoal, despesas societárias e tributos governamentais.

Em 2007, a Companhia incorreu em despesas não recorrentes relativas à comissão bancária, advogados e serviços terceirizados para a entrada do novo acionista Autonomy, e para abertura de capital. Estas despesas administrativas não recorrentes totalizaram R\$61,7 milhões.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas

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

Resultado Financeiro

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

Em 2007, as despesas financeiras também incluem gastos não recorrentes de CPMF, no montante de R\$3,1 milhões incorridas em função da entrada dos recursos decorrentes da Oferta Pública Inicial, no montante líquido de aproximadamente R\$1,1 bilhão.

Imposto de Renda e Contribuição Social

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

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

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

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

EBITDA Ajustado

EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custos dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização, da participação de acionistas não controladores e dos gastos com coordenadores e assessores legais para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. A Companhia entende que a reversão do ajuste a valor presente

das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte das suas atividades operacionais e, portanto, não excluiu esta receita no cálculo do EBITDA Ajustado. O EBITDA Ajustado não é uma medida de desempenho financeiro segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Outras empresas podem calcular EBITDA Ajustado de uma maneira diferente da nossa. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custos dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização, a participação de acionistas não controladores e os gastos com coordenadores e assessores legais para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia, o EBITDA Ajustado funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida de nossa lucratividade, em razão de não considerar determinados custos decorrentes de nossos negócios, que poderiam afetar, de maneira significativa, os nossos lucros, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

Abaixo está o cálculo da reconciliação do nosso lucro líquido com o nosso EBITDA Ajustado nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, bem como nos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Período de três meses encerrados em 31 de março de	
	2006	2007	2008	2008	2009
	(Em R\$ mil)				
Lucro líquido do período	17.013	22.272	231.030	42.681	49.021
(+) Depreciação e amortização	237	852	10.874	671	2.634
(+) Imposto de renda e contribuição social	3.257	23.461	44.734	6.899	4.682
(+) Participação de acionistas não controladores		830	20.647	1.301	3.265
(+) Resultado financeiro	2.010	(36.822)	(41.067)	(16.555)	(5.388)
(+) Encargos financeiros alocados no custo dos imóveis vendidos	276	4.633	6.413	748	6.258
(+) Gastos com coordenadores e assessores legais para a entrada de novo acionista e processo de abertura de capital da Companhia	-	61.712	-	-	-
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	22.793	76.938	272.631	35.745	60.472
Margem EBITDA ajustada ⁽²⁾	16,2%	19,3%	24,5%	18,9%	22,2%

⁽¹⁾ O EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e contribuição social, das despesas de depreciação e amortização, da participação de acionistas não controladores e dos gastos com coordenadores e assessores legais para a entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. A Companhia entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte das suas atividades operacionais e, portanto, não excluiu esta receita no cálculo do EBITDA Ajustado. Para definição completa do EBITDA Ajustado, *vide* seção "Definições", na página 14, e para reconciliação do EBITDA Ajustado com o lucro líquido, *vide* seção "Sumário das Informações Financeiras", na página 14.

⁽²⁾ EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

Períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e de 2009

As informações financeiras consolidadas referentes ao balanços patrimonial em 31 de março de 2009 e demonstração de resultados referentes aos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009 foram elaboradas por nós de acordo com as notas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das informações trimestrais – ITR e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08.

A tabela abaixo mostra um resumo de nossas demonstrações de resultados, comparando os períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2009 com 31 de março de 2008, com análises horizontal e vertical:

R\$ mil	Períodos de três meses encerrados em 31 de março de				% Variação 1T09 /1T08
	2008		2009		
	(Consolidado)	Total %	(Consolidado)	Total %	
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	202.266	106,7%	291.294	106,9%	44,0%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA					
Impostos Incidentes sobre vendas	(12.787)	-6,7%	(18.836)	-6,9%	47,3%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	189.479	100,0%	272.458	100,0%	43,8%
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(118.400)	-62,5%	(180.753)	-66,3%	52,7%
LUCRO BRUTO	71.079	37,5%	91.705	33,7%	29,0%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas Comerciais	(21.381)	-11,3%	(24.849)	-9,1%	16,2%
Despesas gerais e administrativas	(16.510)	-8,7%	(20.755)	-7,6%	25,7%
Honorários da administração	(600)	-0,3%	(803)	-0,3%	33,8%
Outras Receitas Operacionais, líquidas	2.338	1,2%	6.282	2,3%	168,7%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	34.926	18,4%	51.580	18,9%	47,7%
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas Financeiras	(975)	-0,5%	(3.564)	-1,3%	265,5%
Receitas Financeiras	14.639	7,7%	5.851	2,1%	-60,0%
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	2.891	1,5%	3.101	1,1%	7,3%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO	51.481	27,2%	56.968	20,9%	10,7%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(6.899)	-3,6%	(4.682)	-1,7%	-32,1%
LUCRO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES DOS	44.582	23,5%	52.286	19,2%	17,3%
PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES	(600)	-0,3%	-	-	-100,0%
PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	(1.301)	-0,7%	(3.265)	-1,2%	151,0%
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	42.681	22,5%	49.021	18,0%	14,9%

Receita de Incorporação Imobiliária

A nossa receita bruta passou de R\$202,3 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2008 para R\$291,3 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março 2009, um aumento de 44,0%. Este aumento decorreu principalmente do aumento de 26,4% das Vendas Contratadas, aliado ao crescimento de 47,0% de unidades construídas no primeiro trimestre de 2009.

Deduções da Receita Bruta

Impostos incidentes sobre as Vendas

Os impostos sobre vendas passaram de R\$12,8 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2008 para R\$18,8 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, um aumento de 47,3%. Este aumento está em linha com o crescimento da nossa receita de incorporação imobiliária.

Receita Operacional Líquida

Pelas razões apresentadas acima, nossa receita operacional líquida passou de R\$189,5 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2008 para R\$272,5 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, um aumento de 43,8%.

Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos passou de R\$118,4 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2008 para R\$180,7 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, um aumento de 52,7%. Este aumento se deve ao maior volume de imóveis construídos e vendidos conforme mencionado anteriormente, bem como ao maior volume de juros incluídos no custo dos imóveis vendidos no primeiro trimestre de 2009 (R\$6,3 milhões) comparado com R\$0,7 milhão no primeiro trimestre de 2008, em função do aumento do endividamento da Companhia. O percentual do custo em relação à receita líquida aumentou, sendo 62,5% e 66,3%, nos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e de 2009, respectivamente, devido principalmente ao maior volume de juros mencionado acima.

Lucro Bruto

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro bruto passou de R\$71,1 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2008 (representando 37,5% da receita operacional líquida) para R\$91,7 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2009 (representando 33,7% da receita operacional líquida), um aumento de 29,0%.

Receitas (Despesas) Operacionais

As nossas despesas operacionais passaram de R\$38,5 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2008 para R\$46,4 milhões no período de três meses em 31 de março de 2009, representando um aumento de 11,0%. As principais variações são explicadas abaixo:

Despesas Comerciais

As nossas despesas comerciais passaram de R\$21,4 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2008 para R\$24,8 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, um aumento de 16,2%. Este aumento se deve principalmente ao crescimento do volume de vendas no primeiro trimestre de 2009 em relação ao primeiro trimestre de 2008 e ao aumento da nossa estrutura comercial para atender o crescimento destas vendas. No entanto, em percentual da receita líquida, as despesas comerciais apresentaram queda de 2,2 pontos percentuais, passando de 11,3% no primeiro trimestre de 2008 para 9,1%.

Despesas Gerais e Administrativas (incluindo honorários da administração)

Nossas despesas gerais e administrativas (incluindo os honorários da administração) passaram de R\$17,1 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2008, para R\$21,6 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, um aumento de 26,0%. O crescimento das despesas gerais e administrativas é resultado do aumento da estrutura administrativa-financeira para suportar o crescimento de nossas atividades.

Em razão dos ganhos de escala, quando comparadas com a receita líquida nos respectivos períodos, as despesas gerais e administrativas apresentaram redução de 1,1 ponto percentual, passando de 9,0% no primeiro trimestre de 2008 para 7,9% no primeiro trimestre de 2009.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas

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

Nossas outras receitas operacionais líquidas passaram de R\$2,3 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2008 (representando 1,2% da nossa receita operacional líquida) para R\$6,3 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2009 (representando 2,3% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 168,7%.

Resultado Financeiro

As despesas financeiras passaram de R\$1,0 milhão no período de três meses encerrados em 31 de março de 2008, para R\$3,6 milhões, no período de três meses encerrados em 31 de março de 2009, um aumento de 265,5%. Este aumento resulta principalmente do crescimento do nosso endividamento.

Nossas receitas financeiras (incluindo as receitas provenientes dos clientes) passaram de R\$17,5 milhões, no período de três meses encerrados em 31 de março de 2008, para R\$9,0 milhões, no período de três meses encerrados em 31 de março de 2009, uma redução de 48,9%. Esta redução se deve à queda do saldo médio de aplicações financeiras no primeiro trimestre de 2009 (R\$184, 7 milhões) em relação ao mesmo período de 2008 (R\$491,7 milhões), considerando que no primeiro trimestre de 2008 ainda mantínhamos em caixa parcela dos recursos da oferta pública inicial realizada em julho de 2007. Esta redução foi parcialmente compensada pelo aumento de R\$3,9 milhões das receitas financeiras provenientes dos clientes.

Lucro Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro antes da tributação passou de R\$51,5 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2008 para R\$57,0 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, um aumento de 10,7%.

Imposto de Renda e Contribuição Social

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R\$6,9 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2008 para R\$4,7 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, uma redução de 32,1%.

A redução da despesa se deve à menor despesa com estas contribuições na MRV em função do maior montante de exclusões permanentes (equivalência patrimonial e outras) na base de cálculo do imposto de renda e contribuição social, considerando que a MRV é tributada com base no lucro real. Esta redução foi parcialmente compensada pelo aumento das despesas de imposto de renda e contribuição social das controladas em função do crescimento da receita de incorporação imobiliária, dado que as controladas são tributadas com base no lucro presumido.

Lucro Líquido do Exercício

Pelas razões apresentadas acima, o nosso lucro líquido passou de R\$42,7 milhões no período de três meses encerrado em 2008 para R\$49,0 milhões no período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, representando um aumento de 14,9%. A margem líquida verificada no período de três meses encerrado em 31 de março de 2009 foi de 18,0%, inferior aos 22,5% referentes ao mesmo período de 2008. A queda da margem líquida (lucro líquido do período dividido pela receita operacional líquida) decorre substancialmente da redução na receita financeira registrada no período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, conforme mencionado acima.

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

As informações financeiras consolidadas referentes aos balanços patrimoniais e demonstração de resultados referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2007 e 2008 foram elaboradas por nós de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e incluem as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08. As informações financeiras consolidadas e combinadas referentes ao balanço patrimonial e demonstração de resultado referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 foram elaboradas por nós de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes à época das referidas demonstrações, as quais não incluíam as alterações introduzidas pela Lei nº 11.638/07 e MP nº 449/08, o que pode afetar a comparabilidade entre os exercícios apresentados.

A tabela abaixo mostra um resumo de nossas demonstrações de resultados, comparando o exercício findo em 31 de dezembro de 2006 com o encerrado em 31 de dezembro de 2007, e este de 2007 com o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, com suas respectivas análises horizontais e verticais:

R\$ mil	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de						% Variação	
	2006 (Combinado)	Total %	2007 (Consolidado) (Ajustado)	Total %	2008 (Consolidado)	Total %	2007/2006	2008/2007
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA ¹	145.929	104,0%	432.629	108,3%	1.181.410	106,4%	196,5%	173,1%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA								
Impostos Incidentes sobre vendas	(5.623)	-4,0%	(33.065)	-8,3%	(70.662)	-6,4%	488,0%	113,7%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	140.306	100,0%	399.564	100,0%	1.110.748	100,0%	184,8%	178,0%
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(90.717)	-64,7%	(253.398)	-63,4%	(690.151)	-62,1%	179,3%	172,4%
LUCRO BRUTO	49.589	35,3%	146.166	36,6%	420.597	37,9%	194,8%	187,8%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas Comerciais	(11.357)	-8,1%	(35.514)	-8,9%	(93.235)	-8,4%	212,7%	162,5%
Despesas gerais e administrativas	(24.192)	-17,2%	(120.956)	-30,3%	(80.999)	-7,3%	400,0%	-33,0%
Honorários da administração	-	-	(2.518)	-0,6%	(2.865)	-0,3%	-	13,8%
Outras Receitas Operacionais, Líquidas	8.222	5,9%	24.375	6,1%	14.715	1,3%	196,5%	-39,6%
Resultado de participação societária	-	-	-	-	(482)	-	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	22.262	15,9%	11.553	2,9%	257.731	23,2%	-48,1%	2130,9%
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas Financeiras	(5.085)	-3,6%	(6.639)	-1,7%	(18.027)	-1,6%	30,6%	171,5%
Receitas Financeiras	1.810	1,3%	35.987	9,0%	45.869	4,1%	1888,2%	27,5%
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	1.265	0,9%	7.474	1,9%	13.225	1,2%	490,8%	76,9%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA, DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL E DAS PARTICIPAÇÕES DOS ADMINISTRADORES E DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	20.252	14,4%	48.375	12,1%	298.798	26,9%	138,9%	517,7%

¹ Receita de incorporação imobiliária está líquida dos descontos, abatimentos e devoluções no valores de R\$13.616, R\$33.065 e R\$70.662 para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, respectivamente.

RECEITAS NÃO OPERACIONAIS, LÍQUIDAS	18	0,0%	-	-	-	-	-100,0%	-
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(3.257)	-2,3%	(23.461)	-5,9%	(44.734)	-4,0%	620,3%	90,7%
LUCRO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES DOS ADMINISTRADORES E DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	17.013	12,1%	24.914	6,2%	254.064	22,9%	46,4%	919,8%
PARTICIPAÇÃO DOS ADMINISTRADORES	-	-	(1.812)	-0,5%	(2.387)	-0,2%	-	31,7%
PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	-	-	(830)	-0,2%	(20.647)	-1,9%	-	2387,6%
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	17.013	12,1%	22.272	5,6%	231.030	20,8%	30,9%	937,3%

Receita de Incorporação Imobiliária

A nossa receita bruta passou de R\$432,6 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$1.181,4 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro 2008, um aumento de 173,1%. Este aumento decorreu principalmente do crescimento expressivo nas vendas contratadas e da evolução das obras de empreendimentos lançados em exercícios anteriores e no ano de 2008, que tiveram suas vendas apropriadas à receita ao longo do deste exercício.

A nossa receita bruta passou de R\$145,9 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, para R\$432,6 milhões, no exercício social encerrado em 31 de dezembro 2007, um aumento de 196,5%. Este aumento também decorreu principalmente do crescimento expressivo das vendas em 2007 e da evolução das obras de empreendimentos lançados em exercícios anteriores, que tiveram suas vendas apropriadas à receita ao longo do exercício de 2007. Adicionalmente, ocorreu um aumento dos nossos preços de venda em função da forte demanda de mercado.

Adicionalmente, em 2007, reconhecemos R\$47,2 milhões de receita de permuta, em contra partida da rubrica de custo dos imóveis vendidos no mesmo valor, que aumentou a nossa receita bruta. Por outro lado reconhecemos R\$12,5 milhões de ajuste a valor presente de contas a receber, que impactou negativamente a nossa receita em 2007. Ambos ajustes estão relacionados com a adoção da Lei 11.638/07 e a Lei nº 11.941/09 (conversão, em lei, da MP 449/08), com as alterações introduzidas pelo CPC.

Deduções da Receita Bruta

Impostos Incidentes sobre Vendas

Os impostos sobre vendas passaram de R\$33,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$70,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, um aumento de 113,7%. Este aumento decorreu do crescimento da nossa receita de incorporação imobiliária, parcialmente compensado pelo registro de despesa adicional de PIS e COFINS no montante de R\$15,9 milhões em 2007, em função da alteração do regime de tributação destas contribuições na MRV, que passou para o regime não cumulativo e desta forma a alíquota combinadas destes impostos passou de 3,65% para 9,25%.

Os impostos sobre vendas passaram de R\$5,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$33,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, um aumento de 488,0%. Este aumento decorreu do crescimento da nossa receita de incorporação imobiliária. Além disso, em 2007 foi registrada despesa adicional de PIS e COFINS no montante de R\$15,9 milhões mencionada acima.

Receita Operacional Líquida

Pelas razões apresentadas acima, nossa receita operacional líquida passou de R\$399,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$1,1 bilhão no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, um aumento de 178,0%.

Nossa receita operacional líquida passou de R\$140,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$399,6 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, um aumento de 184,8%.

Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos passou de R\$253,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$690,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, um aumento de 172,4%. O aumento no custo dos imóveis vendidos se deve ao maior volume de

imóveis vendidos e já construídos. O percentual do custo em relação à receita líquida reduziu, sendo 63,4% e 62,1%, em 31 de dezembro de 2007 e de 2008 respectivamente.

O custo dos imóveis vendidos passou de R\$90,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$253,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, um aumento de 179,3%. O aumento no custo dos imóveis vendidos se deve também ao maior volume de imóveis vendidos e já construídos. O percentual do custo em relação à receita líquida reduziu, sendo 64,7% e 63,4%, em 31 de dezembro de 2006 e de 2007, respectivamente. Esta redução ocorreu em função do aumento dos preços de nossos produtos conforme mencionado anteriormente.

Lucro Bruto

Pelas razões apresentadas acima, o lucro bruto consolidado de 2008 apresentou um crescimento de 187,8% quando comparado ao ano anterior, atingindo R\$420,6 milhões (em comparação a R\$146,2 milhões em 2007). A margem bruta atingiu 37,9%, em 2008 e 36,6% em 2007.

Com relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006, nosso lucro bruto passou de R\$49,6 milhões (representando 35,3% da nossa receita operacional líquida) para R\$146,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007 (representando 36,6% da nossa receita operacional líquida), um aumento absoluto de 194,8%.

Receitas (Despesas) Operacionais

Despesas Comerciais

As nossas despesas comerciais passaram de R\$35,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$93,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008. O aumento de 162,5% das despesas comerciais ocorreu em função do incremento de 111,1% e de 115,4% no volume de lançamentos e vendas contratadas, respectivamente, aliado ao investimento em campanhas publicitárias para o fortalecimento de nossa marca e ao aumento da nossa estrutura comercial para atender o crescimento do volume de vendas. No entanto, em percentual da receita líquida, as despesas comerciais apresentaram, queda passando de 8,9% em 2007 para 8,4% em 2008.

Nossas despesas comerciais passaram de R\$11,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$35,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007. O aumento das despesas comerciais ocorreu em função do crescimento de 255,7% e de 247,7% do volume de lançamentos e vendas contratadas, respectivamente, e da expansão da estrutura comercial da Companhia. Além disso, no exercício de 2007, as despesas comerciais contemplam os ajustes decorrentes da implantação da Lei 11.638/07, que impactaram negativamente nossas despesas em 2007, no montante de R\$4,5 milhões. Estes ajustes se referem às alterações na forma de reconhecimento dos gastos com propaganda e mídia, construção de plantões de vendas, mobílias para decoração do apartamento modelo e gastos com comissão de vendas e corretagens.

Consequentemente, em percentual da receita líquida, as despesas comerciais aumentaram de 8,1% em 2006 para 8,9% em 2007.

Despesas Gerais e Administrativas (incluindo os honorários da administração)

Nossas despesas gerais e administrativas (incluindo os honorários da administração) passaram de R\$123,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007 (representando 30,9% da nossa receita operacional líquida) para R\$83,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 (representando 7,6% da nossa receita operacional líquida). As nossas despesas administrativas em 2007 foram impactadas pelas despesas não recorrentes incorridas em função da Oferta Pública Inicial e da entrada do novo acionista, no valor de R\$61,7 milhões. Este impacto foi parcialmente compensado pelo aumento das nossas despesas administrativas em 2008 em função do incremento da nossa estrutura para suportar o expressivo crescimento das nossas operações.

Nossas despesas gerais e administrativas (incluindo os honorários da administração) passaram de R\$24,2 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 (representando 17,2% da nossa receita operacional líquida) para R\$123,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de

dezembro de 2007 (representando 30,9% da nossa receita operacional líquida). As nossas despesas administrativas, em 2007, foram impactadas pelas despesas não recorrentes incorridas em função do processo de abertura de capital da Companhia, em julho de 2007, e da entrada do novo acionista no início do mesmo ano, conforme já mencionado anteriormente. Estas despesas administrativas não recorrentes totalizaram R\$61,7 milhões. Adicionalmente, ocorreu um aumento da estrutura administrativa e financeira da Companhia em consequência do forte crescimento de suas operações e em 2007 reconhecemos despesas de R\$9,0 milhões relacionadas ao Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações, em decorrência da implementação da Lei 11.638/07.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas

Os valores líquidos de outras receitas operacionais passaram de R\$24,4 milhões em 31 de dezembro de 2007, para R\$14,7 milhões em 31 de dezembro de 2008. Essa redução de 39,6% (R\$9,7 milhões) é consequência da queda das receitas de prestação de serviços comerciais e de administração de obras, que tendem a se reduzir em função da conclusão dos empreendimentos para os quais prestamos serviços, dado que não estamos iniciando a prestação destes serviços para novos projetos.

Os valores líquidos de outras receitas operacionais passaram de R\$8,2 milhões em 31 de dezembro de 2006, para R\$24,4 milhões em 31 de dezembro de 2007. Esse aumento de 196,5% (R\$16,2 milhões) é consequência, principalmente, das nossas receitas de prestação de serviços comerciais e de administração de obras.

Para maiores informações sobre esta receita de prestação de serviço vide seção “Operações com Partes Relacionadas”, na página 14.

Resultado Financeiro

Despesas Financeiras

Nossas despesas financeiras passaram de R\$6,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2007 para R\$18,0 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2008. O aumento de 171,5%, no valor de R\$11,4 milhões, resulta, principalmente, do incremento do nosso endividamento, com maiores despesas com juros.

Nossas despesas financeiras passaram de R\$5,1 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2006 para R\$6,6 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2007. O aumento de 30,6% é resultado, principalmente, da despesa adicional de CPMF no montante de R\$3,1 milhões em função da entrada de recursos da Oferta Pública Inicial superiores a R\$1 bilhão em julho de 2007.

Receitas Financeiras

Nossas receitas financeiras totais, incluindo resultado de financiamento a clientes, passaram de R\$43,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$59,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, um aumento de 36,0%, principalmente, em função do crescimento das receitas de juros de aplicações financeiras devido à manutenção de um saldo médio de caixa maior em 2008 (R\$ 376,6 milhões) em relação à 2007 (R\$306,8 milhões), em decorrência do aumento de capital em razão dos recursos recebidos da Oferta Pública Inicial em julho de 2007. Adicionalmente, ocorreu um aumento de 76,9% nas receitas financeiras provenientes de clientes devido ao incremento da nossa carteira de recebíveis.

Nossas receitas financeiras totais, incluindo resultado de financiamento a clientes, passaram de R\$3,1 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$43,5 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, um aumento de 1.313,4% principalmente, em função do crescimento das receitas de juros de aplicações financeiras devido à manutenção de um saldo médio de caixa maior em 2007 (R\$ 306,8 milhões), em decorrência do aumento de capital da Oferta Pública Inicial, em relação à 2006 (R\$8,9 milhões). Adicionalmente, também ocorreu um aumento de 490,8% nas receitas financeiras provenientes de clientes devido ao incremento da nossa carteira de recebíveis.

Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro antes da tributação passou de R\$48,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$298,8 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, um aumento de 517,7%.

Nosso lucro antes da tributação passou de R\$20,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$48,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, um aumento de 138,9%.

Imposto de Renda e Contribuição Social

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R\$23,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007 para R\$44,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, um aumento de 90,7%. Este aumento decorre do crescimento substancial do lucro bruto e das receitas financeiras da Companhia, em decorrência dos fatores mencionados anteriormente. O aumento da despesa com imposto de renda e contribuição social foi substancialmente inferior ao aumento da receita bruta e do lucro antes dos impostos em função da alteração do regime de tributação destes impostos na MRV, que passou a ser tributada pelo regime de apuração com base no lucro real a partir de 2008. Com esta alteração, obtivemos redução das despesas com impostos, uma vez que passamos ter a dedutibilidade das despesas operacionais, que reduziram substancialmente a base de cálculo dos impostos.

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R\$3,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2006 para R\$23,5 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, um aumento de 620,3%. Este aumento decorre do crescimento substancial do lucro bruto e das receitas financeiras da Companhia, em decorrência dos fatores mencionados anteriormente.

Lucro Líquido do Exercício

Nosso lucro líquido passou de R\$22,3 milhões em 2007 (representando 5,6% da nossa receita operacional líquida) para R\$231,0 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 (representando 20,8% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 937,3%. O lucro líquido do ano de 2007 foi fortemente impactado pelas despesas não recorrentes da Oferta Pública Inicial e da entrada no novo acionista (Autonomy), que totalizaram R\$64,9 milhões (incluindo a CPMF registrada nas despesas financeiras).

Nosso lucro líquido passou de R\$17,0 milhões em 2006 (representando 12,1% da nossa receita operacional líquida) para R\$22,3 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007 (representando 5,6% da nossa receita operacional líquida), um aumento de 30,9%. O lucro líquido do ano de 2007 foi fortemente impactado pelas despesas não recorrentes da Oferta Pública Inicial e da entrada do novo acionista (Autonomy) conforme já mencionado.

PRINCIPAIS VARIAÇÕES NAS CONTAS PATRIMONIAIS

A tabela abaixo indica as principais variações nas contas patrimoniais no período de 31 de março de 2009 e nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008. As contas não apresentadas nesta seção são irrelevantes para o investidor compreender as condições financeiras da Companhia e seus resultados.

Principais contas patrimoniais

Balanças Patrimoniais

R\$ mil	Em 31 de dezembro de						Em 31 de março de		% Variação		
	2006		2007		2008		2009		2007/2006	2008/2007	2009/2008
ATIVO	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total	(Consolidado)	% Total			
CIRCULANTE											
Caixa e equivalentes de caixa	5.861	1,5%	604.196	31,8%	148.988	5,6%	220.377	7,5%	10208,8%	-75,3%	47,9%
Títulos e valores mobiliários	3.511	0,9%	1.180	0,1%	1.107	-	812	-	-66,4%	-6,2%	-26,6%
Clientes por incorporação de imóveis	58.860	15,5%	208.416	11,0%	701.148	26,1%	877.016	29,8%	254,1%	236,4%	25,1%
Clientes por prestação de serviços	7.958	2,1%	1.388	0,1%	333	-	297	-	-82,6%	-76,0%	-10,8%
Clientes por aluguel	-	-	-	-	-	-	136	-	-	-	-
Imóveis a comercializar	176.745	46,5%	640.989	33,8%	985.649	36,7%	1.015.175	34,5%	262,7%	53,8%	3,0%
Outros ativos	2.372	0,6%	12.908	0,7%	58.935	2,2%	59.085	2,0%	444,2%	356,6%	0,3%
Total do ativo circulante	255.307	67,2%	1.469.077	77,4%	1.896.160	70,7%	2.172.898	73,9%	475,4%	29,1%	14,6%
NÃO CIRCULANTE											
Realizável a longo prazo:											
Títulos e valores mobiliários de longo prazo	-	-	900	0,0%	3	-	4	-	-	-99,7%	33,3%
Clientes por incorporação de imóveis	62.123	16,3%	183.533	9,7%	449.432	16,8%	433.081	14,7%	195,4%	144,9%	-3,6%
Imóveis a comercializar	58.585	15,4%	185.594	9,8%	190.334	7,1%	189.321	6,4%	216,8%	2,6%	-0,5%
Créditos com empresas ligadas	24	-	14.117	0,7%	51.826	1,9%	54.480	1,9%	58720,8%	267,1%	5,1%
Despesas comerciais a apropriar	1.569	0,4%	3.121	0,2%	10.921	0,4%	9.979	0,3%	98,9%	249,9%	-8,6%
Impostos diferidos ativos	-	-	21.928	1,2%	9.373	0,3%	6.339	0,2%	-	-57,3%	-32,4%
Depósitos judiciais e outros	377	0,1%	528	-	727	-	2.376	0,1%	40,1%	37,7%	226,8%
Total do realizável a longo prazo	122.678	32,3%	409.721	21,6%	712.616	26,6%	695.580	23,7%	234,0%	73,9%	-2,4%
Investimentos:											
Participações em controladas	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	-	-
Outros investimentos	-	0,0%	824	0,0%	10.838	0,4%	3.065	0,1%	-	1215,3%	-71,7%
Imobilizado	1.957	0,5%	11.339	0,6%	49.733	1,9%	52.119	1,8%	479,4%	338,6%	4,8%
Intangível:											
Ágio na aquisição de investimentos	-	0,0%	3.719	0,2%	3.237	0,1%	3.237	0,1%	-	-13,0%	0,0%
Outros intangíveis	151	0,0%	2.504	0,1%	9.836	0,4%	13.526	0,5%	1558,3%	292,8%	37,5%
Total do ativo não circulante	124.786	32,8%	428.107	22,6%	786.260	29,3%	767.527	26,1%	243,1%	83,7%	-2,4%
TOTAL DO ATIVO	380.093	100,0%	1.897.184	100,0%	2.682.420	100,0%	2.940.425	100,0%	399,1%	41,4%	9,6%

R\$ mil

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Em 31 de dezembro de				Em 31 de março de		% Variação				
	2006 (Consolidado)	% Total	2007 (Consolidado) Ajustado	% Total	2008 (Consolidado)	% Total	2009 (Consolidado)	% Total	2007/2006	2008/2007	2009/2008
PASSIVO CIRCULANTE											
Fornecedores	35.782	9,4%	29.137	1,5%	49.423	1,8%	47.456	1,6%	-18,6%	69,6%	-4,0%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	47.596	12,5%	15.347	0,8%	67.721	2,5%	106.302	3,6%	-67,8%	341,3%	57,0%
Salários, encargos sociais e benefícios	4.297	1,1%	14.386	0,8%	29.489	1,1%	29.345	1,0%	234,8%	105,0%	-0,5%
Impostos e contribuições a recolher	2.174	0,6%	11.981	0,6%	9.145	0,3%	10.980	0,4%	451,1%	-23,7%	20,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	54.780	14,4%	282.682	14,9%	199.495	7,4%	212.463	7,2%	416,0%	-29,4%	6,5%
Adiantamentos de clientes	17.918	4,7%	41.500	2,2%	68.261	2,5%	-	2,2%	131,6%	64,5%	-4,6%
Provisão para manutenção de imóveis	1.145	0,3%	1.022	0,1%	3.343	0,1%	3.228	0,1%	-10,7%	227,1%	-3,4%
Dividendos propostos	613	0,2%	10.166	0,5%	51.322	1,9%	51.322	1,7%	1558,4%	404,8%	0,0%
Impostos diferidos passivos	3.650	1,0%	23.025	1,2%	54.100	2,0%	79.243	2,7%	530,8%	135,0%	46,5%
Outras contas a pagar	12.848	3,4%	234	0,0%	3.084	0,1%	-	0,1%	-98,2%	1217,9%	-7,2%
Total do passivo circulante	180.803	47,6%	429.480	22,6%	535.383	20,0%	608.301	20,7%	137,5%	24,7%	13,6%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE											
Empréstimos, financiamentos e debêntures	17.388	4,6%	7.092	0,4%	359.210	13,4%	492.309	16,7%	-59,2%	4965,0%	37,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	65.510	17,2%	46.753	2,5%	63.415	2,4%	61.894	2,1%	-28,6%	35,6%	-2,4%
Adiantamentos de clientes	9.887	2,6%	8.157	0,4%	13.836	0,5%	23.417	0,8%	-17,5%	69,6%	69,2%
Provisão para manutenção de imóveis	1.336	0,4%	3.405	0,2%	12.901	0,5%	12.238	0,4%	154,9%	278,9%	-5,1%
Provisão para contingências	5.448	1,4%	3.721	0,2%	3.890	0,1%	-	0,1%	-31,7%	4,5%	6,7%
Impostos diferidos passivos	2.005	0,5%	13.592	0,7%	51.908	1,9%	35.847	1,2%	577,9%	281,9%	-30,9%
Deságio na aquisição de investimentos	6.750	1,8%	8.893	0,5%	6.750	0,3%	6.750	0,2%	31,7%	-24,1%	0,0%
Outros valores a pagar	329	0,1%	-	0,0%	-	0,0%	-	-	-100,0%	0,0%	0,0%
Total do passivo não circulante	108.653	28,6%	91.613	4,8%	511.910	19,1%	636.604	21,7%	-15,7%	458,8%	24,4%
PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS	-	0,0%	8.318	0,4%	83.366	3,1%	92.283	3,1%	-	902,2%	10,7%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO											
Capital social	78.337	20,6%	1.321.146	69,6%	1.321.910	49,3%	-	45,0%	1586,5%	0,1%	0,0%
Reservas de capital	-	0,0%	27.533	1,5%	32.917	1,2%	34.041	1,2%	-	19,6%	3,4%
Reservas de lucros	12.300	3,2%	33.283	1,8%	198.802	7,4%	247.823	8,4%	170,6%	497,3%	24,7%
Ações em tesouraria	-	0,0%	-	0,0%	(1.887)	-0,1%	-	0,0%	-	0,0%	-70,8%
Ajustes de avaliação patrimonial	-	0,0%	-	0,0%	19	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-26,3%
Prejuízos acumulados	-	0,0%	(14.189)	-0,7%	-	0,0%	-	0,0%	-	-100,0%	0,0%
Total do patrimônio líquido	90.637	23,8%	1.367.773	72,1%	1.551.761	57,8%	1.603.237	54,5%	1409,1%	13,5%	3,3%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO	380.093	100,0%	1.897.184	100,0%	2.682.420	100,0%	2.940.425	100,0%	399,1%	41,4%	9,6%

Ativo Circulante

Caixa e equivalentes de caixa e Títulos e Valores Mobiliários

A tabela abaixo descreve nosso caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, nos períodos indicados:

	31 de dezembro de			31 de	% Variação		
	2006	2007	2008	março de 2009	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	Consolidado						
	(Em R\$ mil)						
Caixa	117	305	854	501	160,70%	180,00%	-41,30%
Bancos – conta movimento	5.744	9.377	49.122	49.490	63,20%	423,90%	0,70%
Aplicações financeiras e TVM*	3.511	595.694	100.119	171.198	16866,50%	-83,20%	71,00%
Total	9.372	605.376	150.095	221.189	6359,40%	-75,20%	47,40%

* TVM: Títulos e Valores Mobiliários

Caixa e Bancos

Em 31 de março de 2009, nossa conta caixa e bancos totalizou R\$50,0 milhões, que é o mesmo valor de 31 de dezembro de 2008.

Em 31 de dezembro de 2008, nossa conta caixa e bancos e cheques em mãos totalizou R\$50,0 milhões, comparados a R\$9,7 milhões em 31 de dezembro de 2007, um aumento de R\$40,3 milhões. Este aumento decorre do incremento do volume da nossas operações.

Em 31 de dezembro de 2007, nossa conta caixa e bancos totalizou R\$9,7 milhões, comparados a R\$5,9 milhões em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento de 65,2% ocorreu em função do aumento no volume das nossas operações.

Aplicações Financeiras e Títulos e Valores Mobiliários

Em 31 de março de 2009, nossa conta aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários totalizou R\$171,2 milhões, comparados aos R\$100,1 milhões em 31 de dezembro de 2008. O aumento de 71,0% se deve principalmente às captações por meio de empréstimos ocorridas no final de março de 2009.

Em 31 de dezembro de 2008, nossa conta aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários totalizou R\$100,1 milhões, comparados aos R\$595,7 milhões em 31 de dezembro de 2007. Em 31 de dezembro de 2007, mantínhamos boa parte do recursos da Oferta Pública Inicial. No ano de 2008, nosso saldo foi reduzido principalmente em função dos maiores gastos com construção dos nossos empreendimentos e com aquisição de terrenos.

Em 31 de dezembro de 2007, nossa conta de aplicações financeiras aumentou substancialmente em R\$ 592,2 milhões, em relação ao saldo em 31 de dezembro de 2006, em função da entrada dos recursos advindos da abertura de capital da Companhia.

Cientes por Incorporação de Imóveis

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

	31 de dezembro de			31 de	% Variação		
	2006	2007	2008	março de 2009	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	Consolidado						
	R\$ mil						
Cientes por incorporação de móveis – circulante	62.597	217.685	721.509	897.279	247,8%	231,4%	24,4%
Rendas a apropriar	(3.737)	-	-	-	-100,0%	-	-
Ajustes a valor presente		(9.269)	(20.361)	(20.263)	148,0%	119,7%	-0,5%
Total Circulante	58.860	208.416	701.148	877.016	254,1%	236,4%	25,1%
Cientes por incorporação de móveis – não circulante	67.625	192.392	459.744	441.039	184,5%	139,0%	-4,1%
Rendas a apropriar	(5.502)	-	-	-	-100,0%	-	-

Ajustes a valor presente		(8.859)	(10.312)	(7.958)	61,0%	16,4%	-22,8%
Total Não Circulante.....	62.123	183.533	449.432	433.081	195,4%	144,9%	-3,6%
Total.....	120.983	391.949	1.150.580	1.310.097	224,0%	193,6%	13,9%

Os saldos de contas a receber em 31 de março de 2009 e em 31 de dezembro de 2008 e 2007 estão deduzidos pelo ajuste a valor presente conforme requerido pelo Pronunciamento CPC nº 12.

Em 31 de março de 2009, o saldo de clientes por incorporação de imóveis totalizou R\$1.310,1 milhões, comparados a R\$1.150,6 milhões em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento de 13,9% decorreu do aumento das vendas contratadas no período com consequente aumento da carteira de recebíveis uma vez que parcela substancial das vendas são recebidas através de repasse dos agentes financeiros.

Em 31 de dezembro de 2008, o saldo de clientes por incorporação de imóveis totalizou R\$1.150,6 milhões, comparado a R\$391,9 milhões em 31 de dezembro de 2007. Esse aumento de 193,6% ocorreu em virtude do expressivo crescimento das vendas em 2008.

Em 31 de dezembro de 2007, o saldo de clientes por incorporação de imóveis totalizou R\$391,9 milhões, comparados a R\$121,0 milhões em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento de 224,0% ocorreu em virtude do incremento significativo de nossas operações a partir do segundo semestre de 2007.

Em relação ao ativo total, o saldo de clientes por incorporação de imóveis, circulante e não circulante, passou de 20,7% para 42,9%, entre 2007 e 2008, respectivamente, e de 31,8% para 20,7%, entre 2006 e 2007, respectivamente. O acréscimo em 2008 é consequência do aumento significativo do nosso contas a receber aliado à redução do nosso saldo de caixa e equivalentes de caixa em termos nominais e também em relação ao ativo total. O decréscimo em 2007 se deve ao aumento do nosso ativo total em função do incremento substancial do nosso saldo de caixa e equivalentes de caixa devido à entrada dos recursos da Oferta Pública Inicial.

Imóveis a Comercializar

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

	31 de dezembro de			31 de março	% Variação		
	2006	2007	2008	de 2009	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	Consolidado						
(Em R\$ mil)							
Imóveis em construção.....	83.677	142.797	392.467	433.854	70,7%	174,8%	10,5%
Imóveis concluídos.....	66	14181	12159	27130	21386,4%	-14,3%	123,1%
Estoque de terrenos.....	150.800	631.768	744.793	717.436	318,9%	17,9%	-3,7%
Adiantamento a fornecedores.....	787	32.046	23.419	21.508	3971,9%	-26,9%	-8,2%
Estoque de materiais	0	5.791	3.145	4.568	-	-45,7%	45,2%
Total	235.330	826.583	1.175.983	1.204.496	251,2%	42,3%	2,4%

Em 31 de março de 2009, nossa conta de imóveis a comercializar totalizou R\$1.204,5 milhões, um aumento de 2,4% com relação a 31 de dezembro de 2008.

Nossa conta de imóveis a comercializar, circulante e não circulante, totalizou R\$1.176,0 milhões em 31 de dezembro de 2008, comparados a R\$826,6 milhões em 31 de dezembro de 2007, um aumento de 42,3%. Esse aumento se deve, principalmente, ao incremento do saldo de imóveis em construção em função do crescimento do volume de obras, sendo este decorrente do incremento do volume de empreendimentos lançados.

Nossa conta de imóveis a comercializar, circulante e não circulante, totalizou R\$826,6 milhões em 31 de dezembro de 2007, comparados a R\$235,3 milhões em 31 de dezembro de 2006. Esse aumento de R\$591,3 milhões se concentrou, principalmente, em nosso estoque de terrenos. A partir do final do exercício de 2006, a Companhia investiu recursos na aquisição de terrenos, seguindo sua estratégia de crescimento. Este crescimento se intensificou a partir do segundo semestre de 2007, com a entrada de recursos advindos da abertura de capital. Adicionalmente, ocorreu um aumento do estoque de imóveis em construção também em função do crescimento do volume de obras mencionado acima.

Ativo Não Circulante

Partes Relacionadas – Ativos e Passivos

Em 31 de março de 2009, a nossa conta de créditos com empresas ligadas totalizou R\$54,5 milhões comparados aos R\$51,8 milhões em 31 de dezembro de 2008. O aumento de 5,1% ocorreu principalmente em função da atualização dos saldos a receber das empresas controladas.

Em 31 de dezembro de 2008, nossa conta de crédito com empresas ligadas totalizou R\$51,8 milhões, comparados a R\$14,1 milhão em 31 de dezembro de 2007. O aumento do saldo decorreu da expansão do volume de empreendimentos realizados com nossos parceiros.

Em 31 de dezembro de 2007, a nossa conta de crédito com empresas ligadas totalizou R\$14,1 milhões, comparados a R\$0,02 milhão em 31 de dezembro de 2006. O aumento do saldo decorreu da expansão do volume de empreendimentos realizados com nossos parceiros conforme descrito acima. Nossa conta de obrigações com empresas ligadas passou de R\$11,1 milhões em 31 de dezembro de 2006 para R\$0,1 milhão em 31 de dezembro de 2007. A redução das nossas obrigações ocorreu principalmente em função da liquidação de nosso passivo com a MRV Engenharia e Serviços Ltda.

Adicionalmente, em 31 de março de 2009, nossa Companhia tinha valores de clientes por prestação de serviços relativos à prestação de serviços de construção, de venda de unidades (comerciais) e de suporte administrativo, no valor de R\$0,30 milhão, uma ligeira redução quando comparado aos R\$0,33 milhão, em 31 de dezembro de 2008.

Passivo

Fornecedores

Em 31 de março de 2009, o saldo de fornecedores totalizava de R\$47,5 milhões, um redução de 4% quando comparado com os R\$49,4 milhões em 31 de dezembro de 2008. Esta redução se deve ao menor volume de lançamentos e construção no primeiro trimestre de 2009 em relação aos últimos meses de 2008.

Em 31 de dezembro de 2008, o saldo de fornecedores era de R\$49,4 milhões, comparados a R\$29,1 milhões em 31 de dezembro de 2007. Esse aumento de 69,6% decorreu do aumento do volume de imóveis em construção, refletindo diretamente nos fornecimentos de material e serviços.

Em 31 de dezembro de 2007, o saldo de fornecedores era de R\$29,1 milhões, comparados a R\$35,8 milhões em 31 de dezembro de 2006.

Empréstimos e Financiamentos – Circulante e Não Circulante

Modalidade	Saldo em		Vencimentos	Indexador	Spread anual médio
	31 de março de 2009				
	R\$ (mil)				
Debêntures – 1ª série	282.012		15/06/2013	CDI	1,5%
Debêntures – 2ª série	32.385		15/06/2013	IPCA	10,8%
Notas Promissórias	100.127			CDI	3,7%
Capital de Giro – Pré-fixado	3.654		21/12/2009	-	15,5%
Capital de Giro – CDI	14.967		16/11/2009	CDI	16,77%
Financiamento à construção	165.735		De 31/03/2009 a 31/12/2010	TR	8% a 12%
Financiamento por	2.055		De 31/03/2009 a 31/12/2010	CDI	1,081% a
Gastos de emissão de	(2.324)				
TOTAL	598.611				

	31 de dezembro de			31 de março de	% Variação		
	2006	2007	2008	2009	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	Consolidado						
	(Em R\$ mil)						
Circulante	47.596	15.347	67.721	106.302	-67,8%	341,3%	57,0%
Não circulante.....	17.388	7.092	359.210	492.309	-59,2%	4965,0%	37,1%
Total.....	64.984	22.439	426.931	598.611	-65,5%	1802,6%	40,2%

Em 31 de março de 2009, nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R\$598,6 milhões, apresentando um aumento de 40,2% quando comparado aos R\$426,9 milhões em 31 de dezembro de 2008. Este aumento se deve principalmente à captação de financiamentos para construção e notas promissórias no montante de R\$156,7 milhões.

Em 31 de dezembro de 2008, nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R\$426,9 milhões, comparados aos R\$22,4 milhões em 31 de dezembro de 2007. O aumento ocorreu substancialmente em função da captação de recursos por meio da 1ª emissão para distribuição pública de debêntures que realizamos no mês de julho de 2008 no montante de R\$ 300,0 milhões.

Em 31 de dezembro de 2007, nossos empréstimos e financiamentos totalizaram R\$22,4 milhões, comparados aos R\$65,0 milhões em 31 de dezembro de 2006. A redução ocorreu em função da amortização dos financiamentos no montante de R\$42,5 milhões, sem ter havido captações relevantes, na medida em que houve a entrada dos recursos da Oferta Pública Inicial de ações.

Salários e Encargos Sociais

Em 31 de março de 2009, nossa conta salários e encargos sociais totalizou R\$29,3 milhões, representando uma redução de 0,5% em relação a 31 de dezembro de 2008.

Em 31 de dezembro de 2008, nossa conta salários e encargos sociais totalizou R\$29,5 milhões, representando um aumento de 105%, comparado a 31 de dezembro de 2007.

Em 31 de dezembro de 2007, nossa conta salários e encargos sociais totalizou R\$14,4 milhões, representando um aumento de 234,8%, comparado a 31 de dezembro de 2006.

Os aumentos nos anos de 2007 e 2006 acima descritos refletem o aumento do nosso quadro de funcionários em função do aumento das nossas operações.

Impostos e Contribuições a Recolher

Em 31 de março de 2009, nossa conta tributos a recolher totalizou R\$ 11,0 milhões, representando um aumento de 20,1% em relação a 31 de dezembro de 2008. Este aumento decorre principalmente do aumento do saldo de PIS e COFINS a recolher em função do maior volume de recebimentos de clientes em março de 2009 em comparação com dezembro de 2008.

Em 31 de dezembro de 2008, nossa conta tributos a recolher totalizou R\$9,1 milhões, representando uma redução de 23,7% em relação a 31 de dezembro de 2007. No final do exercício de 2007, ocorreu um incremento pontual do imposto de renda a recolher em função da mudança do regime de tributação deste tributo, que passou do lucro presumido para o lucro real.

Em 31 de dezembro de 2007, nossa conta tributos a recolher totalizou R\$12,0 milhões, em comparação com R\$2,2 milhões em relação a 31 de dezembro de 2006. No final do exercício de 2007 ocorreu um incremento pontual do imposto de renda a recolher em função da mudança do regime de tributação deste tributo, conforme mencionado acima.

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

	31 de dezembro de			31 de março de	% Variação		
	2006	2007	2008	2009	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	Consolidado						
	(Em R\$ mil)						
Circulante	54.780	282.682	199.495	212.463	416,0%	-29,4%	6,5%
Não circulante.....	65.510	46.753	63.415	61.894	-28,6%	35,6%	-2,4%
Total.....	120.290	329.435	262.910	274.357	173,9%	-20,2%	4,4%

Em 31 de março de 2009, nossa conta de aquisições de terrenos totalizou R\$274,4 milhões, representando um aumento de 4,4% em relação a 31 de dezembro de 2008. Este aumento decorreu das aquisições de terrenos por permuta ocorrida no primeiro trimestre de 2009.

Em 31 de dezembro de 2008, os valores referentes às contas a pagar por aquisição de terrenos apresentaram uma redução de 20,2%, totalizando R\$262,9 milhões, comparados a R\$329,4 milhões

em 31 de dezembro de 2007. Em 2007 e no início de 2008, efetuamos aquisições significativas de terrenos, principalmente através de permuta, cujas obrigações foram liquidadas ao longo de 2008, sendo que o volume de aquisições de terrenos foi substancialmente reduzidos ao final do ano de 2008.

Em 31 de dezembro de 2007, os valores referentes das contas a pagar por aquisição de terrenos apresentaram um aumento de 173,9%, totalizando R\$329,4 milhões, comparados a R\$120,3 milhões em 31 de dezembro de 2006.

O aumento no exercício de 2007, compostos principalmente de valores a pagar com permutas, está de acordo com o crescimento do nosso estoque de terrenos, que aumentou significativamente em comparação com 2006.

Adiantamentos de Clientes - Circulante e Não Circulante

	31 de dezembro de			31 de março de	% Variação		
	2006	2007	2008	2009	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	Consolidado						
R\$ (mil)							
Circulante	17.918	41.500	68.261	65.101	131,6%	64,5%	-4,6%
Não circulante.....	9.887	8.157	13.836	23.417	-17,5%	69,6%	69,2%
Total.....	27.805	49.657	82.097	88.518	78,6%	65,3%	7,8%

Em 31 de março de 2009, nossa conta adiantamentos de clientes totalizou R\$88,5 milhões, 7,8% maior do que o saldo de 31 de dezembro de 2008.

Em 31 de dezembro de 2008, nossa conta adiantamentos de clientes totalizou R\$82,1 milhões, comparados a R\$49,7 milhões em 31 de dezembro de 2007. Em 31 de dezembro de 2007, nossa conta adiantamentos de clientes totalizou R\$49,7 milhões, comparados a R\$27,8 milhões em 31 de dezembro de 2006.

Esses aumentos derivam dos valores recebidos por venda de unidades de empreendimentos lançados e ainda não construídos, ou cujos recebimentos superam o valor reconhecido de receita, e refletem o maior volume de lançamentos e comercialização nos períodos indicados.

Provisão para Manutenção de Imóveis – Circulante e Não Circulante

	31 de dezembro de			31 de março de	% Variação		
	2006	2007	2008	2009	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	Consolidado						
	(Em R\$ mil)						
Circulante	1.145	1.022	3.343	3.228	-10,7%	227,1%	-3,4%
Não circulante.....	1.336	3.405	12.901	12.238	154,9%	278,9%	-5,1%
Total.....	2.481	4.427	16.244	15.466	78,4%	266,9%	-4,8%

Em 31 de março de 2009, nossa conta de provisão para manutenção, em função da garantia de cinco anos após a conclusão do empreendimento contra problemas de construção, atingiu R\$15,5 milhões, representando uma pequena redução de 4,8% em relação a 31 de dezembro de 2008.

O saldo da provisão para manutenção de imóveis aumentou aproximadamente R\$11,8 milhões, passando de R\$4,4 milhões em 31 de dezembro de 2007 para R\$16,2 milhões em 31 de dezembro de 2008. Essa variação reflete também o aumento nos empreendimentos em construção para o período.

O saldo da provisão para manutenção de imóveis, em função da garantia de cinco anos após a conclusão do empreendimento contra problemas de construção, aumentou aproximadamente R\$1,9 milhão, passando de R\$2,5 milhões em 31 de dezembro de 2006 para R\$4,4 milhões em 31 de dezembro de 2007. Essa variação reflete também o aumento nos empreendimentos em construção.

Impostos Diferidos Passivos – Circulante e Não Circulante

	31 de dezembro de			31 de março de	% Variação		
	2006	2007	2008	2009	2007/2006	2008/2007	2009/2008
	Consolidado						
	(Em R\$ mil)						
Circulante.....	3.650	23.025	54.100	79.243	530,8%	135,0%	46,5%
Não circulante.....	2.005	13.592	51.908	35.847	577,9%	281,9%	-30,9%
Total.....	5.655	36.617	106.008	115.090	547,5%	189,5%	8,6%

Nossa conta de impostos diferidos passivos é constituída de diferenças temporárias apuradas referentes à diferença entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência adotado contabilmente. Os aumentos identificados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e em 31 de março de 2008 refletem o aumento da nossa receita de incorporação imobiliária e da receita financeira proveniente das atualizações dos saldos de clientes por incorporação de imóveis.

Provisões para Contingências

Adotamos o procedimento previsto pela Comissão de Valores Mobiliários, em conjunto com o IBRACON, sobre o registro de provisões, passivos, contingências passivas e contingências ativas. Assim, as contingências passivas prováveis são estimadas e provisionadas. As movimentações são como segue:

	Saldo 31/12/2006	Adições	Reversões	Atualização monetária	Saldo 31/12/2007
	Consolidado				
	(Em R\$ mil)				
Cíveis	1.690	787	(827)	170	1.820
Trabalhistas	310	234	(308)	195	431
Tributárias	5.285	27	(2.252)	695	3.755
	7.285	1.048	(3.387)	1.060	6.006
(-) Depósitos Judiciais Tributários.....	(1.837)	(24)	-	(424)	(2.285)
Total.....	5.448	1.024	(3.387)	636	3.721

	Saldo 31/12/2007	Adições	Reversões	Atualização monetária	Saldo 31/12/2008
	Consolidado				
	(Em R\$ mil)				
Tributárias	3.754	38	(2.520)	180	1.452
Cíveis	1.820	842	(752)	63	1.973
Trabalhistas.....	432	584	(488)	109	637
	6.006	1.464	(3.760)	352	4.062
(-) Depósitos Judiciais Tributários.....	(2.285)	(2)	2.244	(129)	(172)
Total.....	3.721	1.462	(1.516)	223	3.890

	Saldo 31/12/2008	Adições	Reversões	Atualização monetária	Saldo 31/03/2009
	Consolidado				
	(Em R\$ mil)				
Tributárias	1.452	728	(64)	11	2.127
Cíveis	1.973	489	(215)	62	2.309
Trabalhistas.....	637	233	(286)	38	622
	4.062	1.450	(565)	111	5.058
(-) Depósitos Judiciais Tributários.....	(172)	(688)	(41)	(8)	(909)
Total.....	3.890	762	(606)	103	4.149

As contingências de natureza cível são constituídas, por cerca de 44 ações (34 em 31 de dezembro de 2008), sendo que nenhuma delas individualmente consideradas possui valor envolvido relevante. Com base na opinião dos assessores legais, a administração da Companhia efetuou provisões para as perdas estimadas. As contingências de natureza trabalhista são individualmente de pouca expressão financeira. As contingências de natureza tributária referem-se principalmente ao imposto de renda e contribuição social sobre operações com defasagem temporal e à PIS e COFINS conforme descrito abaixo.

Além disso, possuímos outras ações/contingências consideradas por nossos consultores legais como de probabilidade de perda possível. Em conformidade com as práticas contábeis no Brasil, para essas ações/contingências não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas, que se referem principalmente a imposto de renda e contribuição social, e que totalizam R\$4,1 milhões, em 31 de março de 2009.

Deságio na aquisição de investimentos

Em 31 de março de 2009 e 31 de dezembro de 2008 e de 2007, apresentávamos um saldo de R\$6,8 milhões registrado na rubrica "Deságio na aquisição de investimentos", referentes aos deságios advindos da incorporação da investidora Gryfindor, ocorrida em 2007, e da aquisição da Prime Incorporações e Construções Ltda.

Patrimônio Líquido

Em 31 de março de 2009, o capital social era de R\$1.321.909.786,75.

Em 31 de março de 2009, o patrimônio líquido totalizou R\$1.603,2 milhões comparado com um saldo de R\$1.551,8 milhões em 31 de dezembro de 2008. O aumento do patrimônio líquido no primeiro trimestre de 2009 refere-se substancialmente ao lucro líquido de R\$49,0 milhões apurado no período.

O patrimônio líquido totalizou R\$1.551,8 milhões em 31 de dezembro de 2008, um crescimento de 13,5% em relação a R\$1.367,8 milhões em 31 de dezembro de 2007. Este aumento está relacionado, basicamente, com o resultado positivo do exercício encerrado em dezembro de 2008 e dos eventos abaixo sumarizados, como segue:

	Movimentação
	(Em R\$ Mil)
Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2007	1.367.773
Aumento de Capital	764
Ações em tesouraria	(1.887)
Complemento de reserva de opções de ações	5.384
Ajuste a valor justo de instrumentos financeiros	19
Lucro líquido do exercício de 2008	231.030
Dividendos propostos no exercício de 2008	(51.322)
Patrimônio Líquido em 31 de dezembro de 2008	<u>1.551.761</u>

Em 31 de dezembro de 2007, o patrimônio líquido totalizou R\$1.367,8 milhões, comparado a R\$90,6 milhões em 31 de dezembro de 2006. O aumento de R\$1.277,1 milhões se refere aos recursos captados durante nossa Oferta Pública Inicial em julho de 2007.

Em julho de 2007, realizamos nossa Oferta Pública Inicial, que resultou no aumento de nosso capital social para R\$1.321.146.111,30.

Em 31 de janeiro de 2007, incorporamos nossas controladas MRV Empreendimentos e MRV Construções, bem como nossa acionista Gryfindor. O evento foi realizado mediante a incorporação dos acervos líquidos das empresas acima citadas, indicadas por laudo de três peritos contratados. Nosso capital social não foi aumentado em virtude da incorporação, uma vez que o valor dos acervos líquidos da MRV Empreendimentos e MRV Construções já estavam representados em nosso patrimônio líquido. O valor do benefício fiscal sobre o ágio advindo do acervo líquido da Gryfindor, correspondente à participação desta empresa na Companhia, foi registrado como reserva especial de ágio. Entretanto, por conta das alterações inseridas pela Lei 11.638/07, referido ágio teve de ser transferido para o ativo intangível, o que a Companhia passou a observar a partir de suas demonstrações financeiras de 2008.

Liquidez e Recursos de Capital

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

Fontes e Usos de Recursos

A tabela abaixo demonstra a evolução dos clientes por incorporação de imóveis em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, bem como em 31 de março de 2009:

	Em 31 de dezembro de			Em 31 de março de
	2006	2007	2008	2009
	Consolidado			
R\$ mil	2006	2007	2008	2009
Empreendimentos efetivados e reconhecidos nas demonstrações contábeis	120.983	391.949	1.150.580	1.310.097
Circulante	58.860	208.416	701.148	877.016
Não circulante	62.123	183.533	449.432	433.081
Saldo total a receber, deduzido dos adiantamentos recebidos (incluindo valores não reconhecidos nas demonstrações contábeis)	212.440	780.974	2.060.063	2.235.246
Circulante	102.994	509.478	1.441.312	1.450.574
Não circulante	109.446	271.496	618.751	784.672

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

Fluxo de Caixa

Nossos fluxos de caixa das atividades operacionais de investimento e das atividades de financiamento nos anos de 2006, 2007 e 2008, bem como em 31 de março de 2009, estão descritos na tabela a seguir:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Período de 3 meses encerrado em 31 de
	2006	2007	2008	março de
	Consolidado			
R\$ mil	2006	2007	2008	2009
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(57.688)	(552.602)	(789.760)	(83.298)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(1.985)	(30.726)	(101.356)	(9.033)
Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento	60.556	1.178.152	435.908	163.720
Aumento (redução) do caixa e equivalentes de caixa	883	594.824	(455.208)	71.389

Em 2008, apresentamos uma redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa de R\$455,0 milhões devido principalmente aos gastos efetuados para construção dos nossos empreendimentos e para pagamento de terrenos adquiridos a partir do final de 2007. Esta redução foi parcialmente compensada pelo caixa gerado nas atividades de financiamento em função da emissão de debêntures e contratação de empréstimos e financiamentos no montante total de R\$392,4 milhões.

Em 2007, nosso saldo de caixa e equivalentes de caixa apresentou aumento de R\$594,8 milhões, devido, principalmente, aos aumentos de capital no montante de R\$1.231,2 milhões, parcialmente compensados pelo aumento dos gastos com construção e aquisição de terrenos.

Em 2006, nosso saldo de caixa e equivalentes de caixa apresentou aumento de R\$0,8 milhão. O caixa gerado pelas atividades de financiamento em função da contratação de empréstimos foi parcialmente compensado pelo consumo de recursos nas atividades operacionais.

Investimentos

Em 2006, nossos investimentos em ativos imobilizados e intangíveis não foram relevantes, totalizando R\$2,0 milhões. Nossos investimentos se concentram na aquisição de terrenos para realização dos nossos empreendimentos, e estão registrados na rubrica imóveis a comercializar, circulante e não circulante. Durante o exercício de 2007, investimos aproximadamente R\$12,6 milhões em ativos imobilizados e intangíveis. Os investimentos se destinaram principalmente à ampliação e modernização da nossa infra-estrutura de tecnologia da informação e para aquisição de terreno para utilização própria. Em 2008, investimos R\$56,6 milhões em ativos imobilizados e intangíveis. Os investimentos se destinaram principalmente para aquisição de terrenos e construção dos condomínios logísticos da MRV LOG, para construção de plantões de venda e para aquisição de móveis de decoração dos apartamentos modelos e licenças de uso de softwares. No período de

três meses findo em 31 de março de 2009, investimos R\$6,2 milhões, destinados principalmente para a construção de stands de vendas e aquisição de licenças de uso de software.

A Lei 11.638/07 modificou a regra contábil referente à rubrica "Imobilizado", determinando que lançamentos antes direcionados à conta de imobilizado sejam, agora, contabilizados no "Ativo Intangível". O ativo intangível está relacionado a direitos que tenham por objeto bens incorpóreos. Seguindo orientação da CVM, a Companhia, desde junho de 2007, já vinha reconhecendo determinados direitos intangível neste grupo de contas.

Endividamento

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

Nosso endividamento apresentava a seguinte composição, em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, bem como em 31 de março de 2009:

	31 de dezembro de			31 de março de
	2006	2007	2008	2009
	Consolidado			
	(Em R\$ mil)			
Empréstimos.....	64.984	22.439	426.931	598.611
(+) Obrigações com empresas ligadas	11.144	113	689	687
(-) Caixa e equivalentes de caixa.....	5.861	604.196	148.988	220.377
(-) Títulos e Valores Mobiliários	3.511	2.080	1.110	816
Dívida Líquida	66.756	(583.724)	277.522	378.105
Total Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	73,7%	(42,7%)	17,9%	23,6%

A dívida líquida é composta por saldos de empréstimos, obrigações com empresas ligadas deduzidos dos saldos caixa e equivalentes de caixa e de títulos e valores mobiliários. A dívida líquida não é uma medida segundo as práticas contábeis adotadas no Brasil. Outras empresas podem calcular a dívida líquida de uma maneira diferente da nossa.

Garantias

Nossos empréstimos são, em geral, garantidos por Diretor Presidente e Diretores Vice-presidentes por meio de garantias fidejussórias, alienação fiduciária de terrenos e cessão de recebíveis.

Obrigações Contratuais

A tabela abaixo sintetiza as datas de vencimento das nossas obrigações contratuais relevantes a partir de 31 de março de 2009, as quais são compostas por obrigações decorrentes de financiamentos, empréstimos e debêntures e de aquisição de terrenos. Os empréstimos, financiamentos e as debêntures possuem taxas de juros pré-fixados de 15,5% ao ano, encargos indexados pelo CDI acrescidos de juros que variam de 1,081% ao ano a 3,7% ao ano, encargos indexados à TR acrescida de juros que variam de 8% ao ano a 16,77% ao ano e encargos indexados ao IPCA acrescido de juros de 10,8% ao ano. As contas a pagar por aquisição de terrenos em sua maioria são atualizados pelo IGP-M acrescido de 1% ao mês.

	Pagamentos de principal por período				
	Total	Inferior a 1 ano	1 Ano	1 a 2 Anos	Superior a 3 Anos
	Em R\$ mil				
Financiamentos, empréstimos e debêntures	598,6	106,3	176,0	117,1	199,2
Contas a pagar por aquisição de terrenos (1).....	75,1	41,9	25,5	7,7	-
Total	673,7	148,2	201,5	124,8	199,2

1 – Contas a pagar por aquisição de terrenos adquirido a prazo. Não inclui terrenos adquiridos através de permuta.

Operações não Registradas nas Demonstrações Financeiras

Atualmente não temos quaisquer operações não registradas nas nossas demonstrações financeiras.

Análise Qualitativa dos Riscos de Mercado

Estamos expostos a riscos de mercado relacionados a nossas atividades operacionais. Dentre os principais riscos podemos destacar os descritos a seguir. Adicionalmente, *vide* seção "Fatores de Risco" desta Oferta, na página [•], para informações adicionais.

Risco de Taxas de Juros

Nossas receitas e despesas podem ser afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações podem ter nas seguintes contas: (i) parcelas de vendas a receber; (ii) despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis; e (iii) receitas de juros geradas a partir dos saldos de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. Em 31 de março de 2009, o nosso endividamento, composto pelas obrigações decorrentes de financiamentos e empréstimos, era de R\$598,6 milhões, sendo R\$399,2 milhões corrigidos pelo CDI, R\$165,7 milhões pela TR, R\$32,4 milhões indexados ao IPCA e o restante possuía taxas pré-fixadas.

Risco de Liquidez

Gerenciamos o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo uma forte estrutura de capital e um baixo grau de alavancagem. Além disso, nossas situações de ativos e de passivos são constantemente monitoradas por nossa administração.

Capacidade de Pagamento de Compromissos Financeiros

Acreditamos que temos liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora nós não possamos garantir que tal situação permanecerá igual. Caso entendamos necessário contrair empréstimos para financiar nossos investimentos e aquisições, acreditamos ter capacidade para contratá-los. Um aumento de 10% nos indexadores de nossa dívida (CDI, TR e IPCA) resultaria em um aumento de R\$ 59,2 milhões em nossa despesa financeira.

Eventos Subsequentes Relevantes não Considerados nas Demonstrações Financeiras

Não há eventos subsequentes não considerados nas demonstrações financeiras.

O SETOR IMOBILIÁRIO

Introdução

Nosso mercado de atuação se insere na cadeia produtiva da construção, uma das principais da economia brasileira. De acordo com dados do BACEN e do IBGE, o PIB brasileiro registrou crescimento de 3,2% em 2005, 4,0% em 2006, 5,7% em 2007, e 5,1%, em 2008. O setor de construção civil manteve, em 2008, uma participação de, aproximadamente, 5,1% do PIB e 18,2% do setor "Indústria", contra 17,1% em 2007. O último levantamento disponível do IBGE sobre o número de empresas no setor refere-se ao ano de 2006, contabilizando 29.995 empresas que mantêm um quadro de funcionários igual ou superior a cinco pessoas ocupadas.

A CBIC, através de informações do Ministério do Trabalho e Emprego, cita que em fevereiro de 2008, a indústria de construção era responsável por cerca de 1,5 mil empregos diretos nas regiões metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre.

O mercado imobiliário brasileiro, potencial e efetivo, apresenta um tamanho bastante expressivo se comparado a outros mercados da América Latina. 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. Entretanto, os investimentos no setor imobiliário brasileiro ainda não foram suficientes para atender o potencial que o mercado oferece.

O financiamento de imóveis residenciais com recursos da poupança, segundo dados divulgados pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), atingiu R\$30,0 bilhões e cerca de 299.685 mil unidades vendidas por meio de financiamentos em 2008, maior patamar registrado em 20 anos, ante 181,8 mil imóveis em 1988. O montante financiado e o número de habitações adquiridas por meio de financiamentos ultrapassaram em 63,1% e 52,8%, respectivamente, os de 2007. Entre janeiro e março de 2009, o volume de contratações de crédito imobiliário dos agentes do SBPE, que operam com recursos das cadernetas de poupança, totalizou R\$5,9 bilhões, superando em 8,1% o volume do mesmo período de 2008.

As incertezas e a alta volatilidade originadas com o agravamento da crise financeira mundial, especialmente no quarto trimestre de 2008, promoveram uma restrição na oferta de crédito (principalmente para os imóveis com valor superior a R\$500 mil, que não são atendidos por financiamento via SFH ou FGTS), comprometendo a demanda no setor.

Em face ao novo cenário, as companhias do setor listadas na BM&FBOVESPA tiveram, em geral, que rever seus planos de crescimento, como demonstrado pela tabela abaixo:

Companhia	Unidades Lançadas						Unidades Vendidas					
	4T07	4T08	Δ %	1T08	1T09	Δ %	4T07	4T08	Δ %	1T08	1T09	Δ %
Klabin Segall	3.342	128	(96,2%)	1.646	-	n.m.	1.355	571	(57,9%)	1.412	524	(62,9%)
InPar	3.796	224	(94,1%)	1.847	-	n.m.	1.079	401	(62,8%)	1.731	216	(87,5%)
Even	2.342	553	(76,4%)	625	503	(19,5%)	903	453	(49,8%)	500	511	2,2%
Trisul	3.534	846	(76,1%)	826	156	(81,1%)	1.457	438	(69,9%)	698	459	(34,2%)
Cyrela	9.561	2.791	(70,8%)	3.554	2.271	(36,1%)	6.846	2.283	(66,7%)	4.054	1.766	(56,4%)
CCDI	2.681	1.408	(47,5%)	2.179	-	n.m.	607	1.025	68,9%	1.269	731	(42,4%)
Gafisa	4.975	3.201	(35,7%)	1.493	651	(56,4%)	2.093	3.782	80,7%	2.040	4.175	104,7%
Rossi	4.133	3.072	(25,7%)	1.065	1.048	(1,6%)	2.628	1.619	(38,4%)	1.611	1.862	15,6%
Rodobens	1.951	1.538	(21,2%)	2.642	594	(77,5%)	1.682	1.039	(38,2%)	2.092	829	(60,4%)
EZ-Tec	288	236	(18,1%)	336	153	(54,5%)	322	141	(56,2%)	262	234	(10,7%)
Helbor	1.494	1.259	(15,7%)	-	219	n.m.	663	618	(6,8%)	357	554	55,2%
MRV	4.531	4.919	8,6%	6.728	2.629	(60,9%)	2.260	2.770	22,6%	3.210	4.339	35,2%
Tecnisa	1.602	1.943	21,3%	391	529	35,3%	825	1.340	62,4%	697	1.157	66,0%
PDG Realty	3.829	4.857	26,8%	4.006	4.204	4,9%	4.367	2.988	(31,6%)	3.864	3.354	(13,2%)

Fonte: Relatórios das companhias

De acordo com dados do SECOVI-SP, foram comercializadas, na cidade de São Paulo, em outubro de 2008, 946 unidades, representando uma redução de 62,8% em relação às 2.544 vendidas no mês anterior.

Entretanto, em março de 2009, foram comercializados 2.162 imóveis, contra 1.556 em fevereiro e 1.113 em janeiro (totalizando cerca de 4,8 mil unidades no período), demonstrando uma ligeira recuperação no setor, já ao longo do primeiro trimestre do ano. Não obstante, dados da EMBRAESP indicam que foram lançadas 1.561 unidades em março, contra 1.211 em fevereiro e 382 em janeiro

(totalizando cerca de 3,2 mil unidades no trimestre, contrastando com as 7 mil unidades lançadas ao longo do mesmo período em 2008).

O SECOVI estima que o índice VSO (vendas sobre oferta), que foi equivalente a 10,7% em março de 2009, deve encerrar o ano em aproximadamente 12%, abaixo dos 13,9% atingidos em 2008; porém, em patamar superior aos 10,6% obtidos em 2007.

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 maiores informações acerca deste Programa, *vide*, nesta seção, o item “Descrição do Programa”, abaixo) e o nível decrescente da taxa de juros e o aumento da renda da população em geral, contribui para impulsionar a procura por imóveis. É importante destacar também que o aumento na oferta de crédito imobiliário a juros mais baixos afetará principalmente as Classes Populares, que ainda não demonstraram seu potencial real de consumo na habitação.

O Mercado Imobiliário Brasileiro

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

O Estado de São Paulo é um dos principais centros econômicos do Brasil, concentrando o maior mercado imobiliário do país. De acordo com IBGE, em 2006 o PIB estimado deste Estado foi de R\$803 bilhões, representando 34% do PIB brasileiro. Consequentemente, é o Estado que possui maior capacidade de absorção de oferta de imóveis. A tabela abaixo apresenta a relação de PIB estimado em 2006 nos nossos mercados de atuação:

Estado	PIB estimado 2008 R\$ Mil (nova série)	% Brasil
DF	89.630	3,8%
ES	52.782	2,2%
GO.....	57.091	2,4%
MG	35.284	1,5%
PR	136.681	5,8%
RJ.....	275.363	11,6%
SC	93.173	3,9%
SP	802.552	33,9%
Total Geral.....	1,542,556	65,1%
Total BRASIL	2,369,797	100%

Fonte: IBGE.

Fatores que Influenciam o Mercado Imobiliário

Fatores Macroeconômicos

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

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

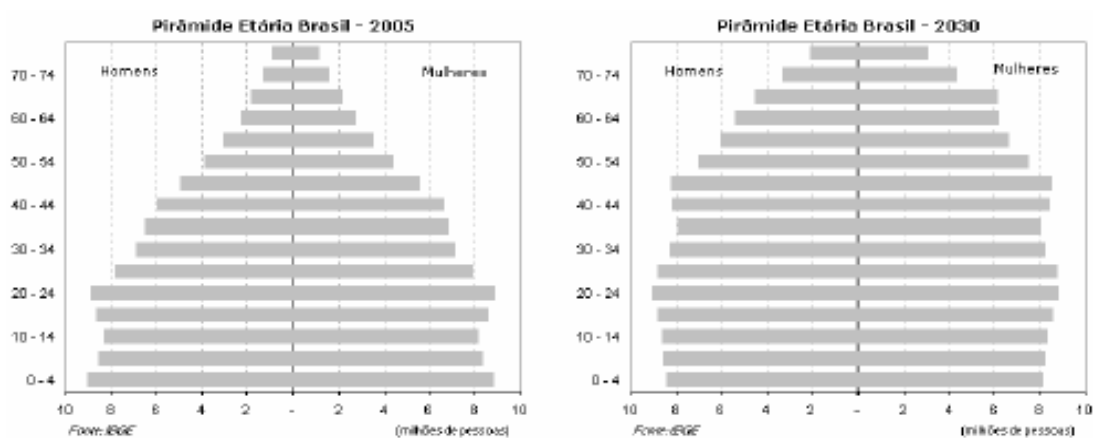
No segundo semestre de 2008, a economia brasileira presenciou pressão inflacionária, aumento na taxa de juros e desvalorização do Real em face do Dólar. Além disso, a baixa liquidez do mercado internacional reduziu o investimento no setor, embora haja sinais de ligeira recuperação, conforme os dados da EMBRAESP e do SECOVI do início desta seção.

Demográficos e Sócio-Culturais

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

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

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



Expansão do Crédito Imobiliário

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 permitirá, 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 (os bancos financiavam apenas 50% no passado). Ademais, o Governo Federal incluiu novos insumos destinados à construção civil na lista de desoneração, cujas alíquotas caíram de 10% para 5,0%. Assim, com a entrada em vigor da Lei nº 11.734, pudemos ampliar nossas linhas de crédito junto às instituições financeiras para aquisição de terrenos e incorporação de novos empreendimentos, bem como oferecer melhores condições de financiamentos a clientes.

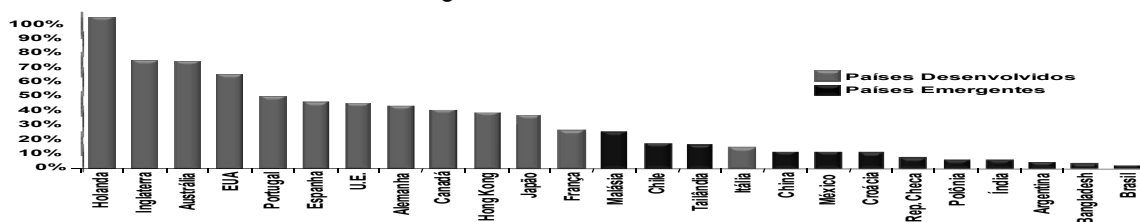
No segmento de imóveis populares para classes média e baixa, a CEF oferece opção de financiamento integral do preço do imóvel.

A tabela abaixo detalha 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.....	18.409,6
2008.....	30.032,3
Total.....	57.782,1

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 a E — com renda de até 10 salários mínimos, atualmente de R\$465,0 —, 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 56,4%, seguida pela Nordeste, com 34,3%. As regiões Sul, Norte e Centro-Oeste, nesta ordem, completam o déficit nacional, com 12,0%, 10,6% e 7,0%, respectivamente.

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	90,40%
3 a 6 salários	6,70%
6 a 10 salários	2,40

Fonte: IBGE – PNAD 2007

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\$36 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 100.000 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:

<i>R\$ bilhões</i>			
Programa	União	FGTS	Total
Subsídio para moradia	16	-	16
Subsídio em financiamentos do FGTS	2,5	7,5	10
Fundo Garantidor em financiamentos do FGTS	2	-	2
Refinanciamento de prestações	1	-	1
Seguro em financiamentos do FGTS	1	-	1
Financiamento à infraestrutura	5	-	5
Financiamento à Cadeia Produtiva	-	1	1
Total	27,5	8,5	36

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 de 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 mínima será de, no mínimo, R\$50,00 e, no máximo, 10% da renda do beneficiário, pelo período de dez anos, sendo o restante subsidiado pelo Governo Federal por meio de R\$16 bilhões. Também haverá isenção do seguro obrigatório do financiamento, que atualmente pode onerar as prestações em até 35% do valor total.

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	%
RO	8.495	0,8
AC	3.939	0,4
AM	22.238	2,2
RR	2.793	0,3
PA	50.667	5,1
AP	4.589	0,5
TO	10.297	1
NORTE	103.018	10,3
MA	72.756	7,3
PI	21.837	2,2
CE	51.644	5,2
RN	19.224	1,9
PB	21.306	2,1
PE	44.706	4,5
AL	19.679	2
SE	11.301	1,1
BA	80.744	8,1
NORDESTE	343.197	34,3
MS	12.244	1,2
MT	13.390	1,3
GO	27.613	2,8
DF	16.538	1,7
C.OESTE	69.786	7
PR	44.172	4,4
SC	24.049	2,4
RS	51.795	5,2
SUL	120.016	12
MG	88.485	8,8
ES	16.846	1,7
RJ	74.657	7,5
SP	183.995	18,4
SUDESTE	363.984	36,3
TOTAL	1.000.000	100

(*) Distribuição preliminar sujeita a alterações, em função da contribuição de Estados e municípios.

(**) Fonte: www.minhacasaminhavida.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 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 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 35 m² 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 (acima de três e 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.

Incorporações Imobiliárias Residenciais

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

A tabela abaixo contém informações sobre as incorporações residenciais na região metropolitana de São Paulo, entre 1998 e 2008, incluindo os preços médios de venda por metro quadrado:

Ano	Novas Incorporações Residenciais (projetos)	Novas Incorporações Residenciais (Unidades)	Preço Médio de Venda (Em R\$/m ²) ⁽¹⁾
1998	335	28.600	830
1999	319	32.946	876
2000	448	37.963	942
2001	421	32.748	1.001
2002	478	31.545	1.169
2003	533	34.938	1.309
2004	495	28.192	1.554
2005	432	33.682	1.588
2006	462	34.427	1.761
2007	564	62.065	1.643
2008	510	61.898	1.769

Fonte: EMBRAESP.

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

O efeito da expansão de crédito imobiliário aliado ao volume captado pelas companhias que listaram suas ações na BM&FBOVESPA pode ser visualizado em 2006 e 2007 com o crescimento dos lançamentos de imóveis residenciais na região metropolitana de São Paulo, região esta que apresenta a mais completa fonte de dados estatísticos sobre o mercado imobiliário. A redução da atividade em 2008 é reflexo da crise internacional no segundo semestre daquele ano.

Potencial do Segmento de Empreendimentos Residenciais Populares

O preço de cada Unidade em Empreendimentos Residenciais Populares geralmente varia entre R\$41,5 mil e R\$220,0 mil. De acordo com as regras dos bancos comerciais e da CEF, famílias com renda mensal a partir de R\$1,2 mil, o que equivale a 2,89 salários mínimos, conseguem adquirir Unidades de R\$41,5 mil por meio de financiamento. Para as Unidades cujo valor é de R\$220,0 mil, a renda mensal necessária para o financiamento é de R\$7,3 mil, ou 17,58 salários mínimos.

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

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

É nessa faixa que se concentra parte do Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme se vê abaixo:

Faixa de renda familiar (em salários mínimos)	Número de Unidades
0 a 3	400 mil
3 a 4	200 mil
4 a 5	100 mil
5 a 6	100 mil
6 a 10	200 mil
Total	1000 mil

Fonte: www.minhacasaminhavid.gov.br

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

Cidade	População censo 2000	2 < Salários < 3	3 < Salários < 20	>20 Salários Alta Renda
São Paulo	10.435.546	8,27%	26,15%	3,71%
Campinas	969.396	8,14%	27,30%	3,87%
S.B. Campo	703.177	7,16%	26,35%	2,58%
Santo André	649.331	7,52%	27,90%	2,48%
Jundiaí	323.397	8,37%	27,80%	2,90%
Ribeirão Preto	504.923	8,84%	26,23%	2,90%
S. J. dos Campos	539.313	7,51%	22,73%	2,59%
Americana	182.593	10,24%	26,09%	2,19%
S.J. Rio Preto	358.523	9,77%	24,60%	2,46%
Piracicaba	329.158	8,85%	24,71%	2,20%
Bauru	316.064	8,71%	23,93%	2,33%

Araraquara	182.471	8,88%	24,16%	1,96%
Sorocaba	493.468	8,48%	23,33%	1,96%
São Carlos	192.998	10,05%	24,44%	2,27%
Mogi das Cruzes	330.241	7,29%	20,64%	1,75%
Franca	287.737	10,28%	19,02%	1,29%
Marília	197.342	9,34%	20,69%	1,90%
Mauá	363.392	7,83%	19,92%	4,52%
Cotia	148.987	8,46%	19,87%	2,09%
Taubaté	244.165	7,46%	22,80%	2,09%
S. Barbara do Oeste	170.078	10,27%	22,04%	0,77%
Paulínia	51.326	7,94%	26,98%	1,52%
Brasília	2.051.146	5,76%	21,23%	4,46%
Belo Horizonte	2.238.526	6,96%	22,22%	3,44%
Nova Lima	64387	7,29%	15,96%	2,02%
Uberlândia	501.214	8,05%	18,68%	1,76%
Contagem	538.208	7,54%	17,52%	0,63%
Uberaba	252.365	7,93%	18,79%	1,69%
Curitiba	1.587.315	7,84%	26,21%	3,76%
Londrina	447.065	7,67%	20,31%	2,28%
Maringá	288.653	8,14%	21,56%	2,21%
Joinville	429.604	8,96%	22,40%	1,65%
Rio de Janeiro	5.857.904	7,32%	25,40%	3,72%
Serra	321.181	6,60%	13,68%	0,52%
Goiânia	1.093.007	7,32%	20,17%	2,82%
Média		8,20%	22,62%	2,38%

Fonte: IBGE - Último Censo 2000.

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

Regulamentação do Setor Imobiliário Brasileiro

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

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

Incorporação

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

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

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

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

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

Regime de Afetação

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

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

Regulamentação da Política de Crédito Imobiliário

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

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

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

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

Sistema Financeiro da Habitação

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

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

- O imóvel financiado é para uso exclusivo do tomador;
- O preço de venda máxima das Unidades deve ser de R\$500,0 mil;
- O cliente não pode ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial na mesma localidade;
- O custo efetivo máximo para o tomador final, que compreende encargos, como juros comissões e outros encargos financeiros, exceto seguro, não deverá ultrapassar 12% ao ano;

- Se houver saldo no final do prazo negociado, poderá haver prorrogação do prazo de pagamento por período igual à metade do prazo inicialmente acordado; e
- O mutuário 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.

Sistema de Carteira Hipotecária

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

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

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

Sistema Financeiro Imobiliário

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

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

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

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

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

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

Legislação Municipal

Abaixo descrevemos os aspectos legais municipais de nossos principais mercados.

Município de São Paulo

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

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

Município de Belo Horizonte

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

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

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

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

Município do Rio de Janeiro

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

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

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

Município de Campinas

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

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

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

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

Aspectos Ambientais

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

Licenças e Autorizações Ambientais

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

Dessa forma, o processo de licenciamento ambiental, regulado na Resolução 237/1997 do CONAMA, compreende um sistema trifásico, no qual cada licença resta condicionada à emissão de sua precedente: (i) Licença Prévia ("LP"); (ii) Licença de Instalação ("LI"); e, Licença de Operação ("LO"). Em adição, impõe-se a emissão de licença ambiental quando é alterada ou ampliada alguma instalação do empreendimento.

Ademais, as autoridades ambientais competentes, mediante decisão fundamentada, podem suspender ou cancelar uma licença nos casos de: (i) violação ou inadequabilidade de qualquer das condicionantes ou normas legais; (ii) omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a emissão da licença; e (iii) superveniência de graves riscos ambientais e de saúde.

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

A ausência de licenças ou autorizações dos órgãos ambientais competentes, para a construção, alteração, ampliação e operação de atividades e/ou empreendimentos potencialmente poluidores, sujeita o infrator a sanções civis, criminais e administrativas que podem culminar em multas de R\$500,00 a R\$10.000.000,00. Independentemente das multas, devem ser consideradas, ainda, penalidades de embargo, desativação e demolição, dentre outras. Note-se que essas penalidades também são aplicáveis caso o empreendedor deixe de atender às condicionantes estabelecidas na licença ambiental.

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

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

Unidades de Conservação

No processo de licenciamento dos empreendimentos causadores de significativo impacto ambiental instalados a partir de julho de 2000, é necessário o pagamento da compensação ambiental, nos termos do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (“SNUC”), instituído pela Lei Federal nº 9.985/00 e regulamentado pelo Decreto nº 4.340/02, destinado à implantação e à manutenção de Unidades de Conservação. O montante de recursos a ser destinado para essa finalidade terá o percentual fixado pelo órgão ambiental competente para licenciar, conforme o grau de impacto ambiental detectado, a partir de propostas constantes do EIA/RIMA. Nos termos do art. 2º, inciso I, da referida lei, Unidade de Conservação significa o espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção.

As diretrizes gerais relativas à metodologia de cálculo do valor de compensação ambiental foram regulamentadas pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA e pelo Governo Federal.

Resíduos Sólidos

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

A Resolução CONAMA 307/2002, alterada pela Resolução CONAMA 348/2004, estabelece critérios para a gestão dos resíduos da construção civil, de modo a minimizar os impactos ambientais.

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

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

Áreas Contaminadas

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

São consideradas áreas contaminadas aquelas em que comprovadamente houve poluição ocasionada pela disposição, acúmulo, armazenamento ou infiltração de substâncias ou resíduos, implicando impactos negativos sobre os bens a proteger.

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

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

Responsabilização Ambiental

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

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

Responsabilidade Administrativa

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

Nesse sentido, o Decreto Federal nº 6.514, de 22 de julho de 2008 ("Decreto nº 6.514/08"), regulamentado pelo Decreto Federal 6.686/08, que dispõe sobre a especificação das sanções aplicáveis às condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, prevê em seu art. 3º que as infrações administrativas são punidas com as seguintes sanções: advertência; multa simples; multa diária; apreensão dos animais, produtos e subprodutos da fauna e flora, instrumentos, petrechos, equipamentos ou veículos de qualquer natureza utilizados na infração; destruição ou inutilização do produto; suspensão de venda e fabricação do produto; embargo de obra ou atividade; demolição de obra; suspensão parcial ou total das atividades; restritiva de direitos; e reparação dos danos causados.

A responsabilidade administrativa por fazer funcionar atividade sem a competente licença de operação, ou em violação às normas aplicáveis, constitui infração ao Decreto nº 6.514/08, sujeitando os infratores a multas de até R\$50,0 milhões.

Responsabilidade Civil

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

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

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

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

Responsabilidade Criminal

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

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

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

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

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

NOSSAS ATIVIDADES

Visão Geral

Somos a maior incorporadora e construtora brasileira listada na BM&FBOVESPA em número de Unidades incorporadas em 2008. Temos mais de 29 anos de atuação com foco em Classes Populares e acreditamos ter a estrutura operacional adequada para manter o nosso ritmo de crescimento e aproveitar as oportunidades de mercado.

Desde nossa Oferta Pública Inicial, em julho 2007, tivemos sólido resultado operacional e financeiro, o que é confirmado por nossos lançamentos, nossas Vendas Contratadas e nossa receita operacional líquida, que totalizaram, respectivamente, em 2008, R\$2,5 bilhões, R\$ 1,5 bilhão e R\$ 1,1 bilhão, um incremento de 111%, 115% e 178%, respectivamente, em relação a 2007. Nosso crescimento e expansão de margem em 2007 e 2008 foram superiores a todas as principais companhias abertas do setor⁸. Nossas margens bruta e de EBITDA Ajustado foram de 37,9% e 24,5% em 2008, um ganho de 1,3 e 5,2 pontos percentuais, respectivamente, em relação ao ano de 2007. Acreditamos que o aumento de nossas margens reflete nossa capacidade de crescer mantendo foco no resultado.

Em 2008, comercializamos 14,5 mil Unidades, entregamos 2,6 mil Unidades e possuímos, atualmente, 183 canteiros de obra, o que equivale a 24.225 Unidades. Acreditamos que o nosso sucesso deve-se, em grande parte, ao foco no processo e no controle de todas as etapas da produção. Com o objetivo de nos preparar para o próximo patamar de crescimento e criar uma plataforma que pudesse sustentar o nosso crescimento no longo prazo, iniciamos, em 2007, a segunda fase de nosso plano de melhoria e suporte gerencial, por meio do projeto "MRV 40 mil", que visa nos capacitar a lançar, vender e construir 40 mil unidades por ano, a partir de 2011.

Para que possamos atingir crescimento destacado, possuímos um modelo de negócio calcado em uma linha de produtos padronizada que nos permite obter escala industrial de produção, elevado grau de especialização de processos, baixo custo de produção e qualidade diferenciada. A nossa linha de produtos apresenta um preço médio unitário de R\$ 98,4 mil, com foco em classes de renda entre três a sete salários mínimos.

Atuamos em 63 cidades, em 13 Estados (MG, SP, RJ, PR, SC, GO, ES, RS, BA, CE, RN, MS e MT), e no Distrito Federal. Nosso conhecimento detalhado das características de cada mercado funciona como catalisador de nossa capacidade de crescimento e reduz os riscos de inadequação às características específicas de cada região, o que acreditamos representar importante barreira de entrada para os demais potenciais competidores. Nossa diversificação geográfica demonstra nossa capacidade de identificar e expandir atividades para novos mercados de atuação.

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 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. Em 31 de março de 2009, 78% do VGV de nosso estoque de terrenos (R\$8.7 bilhões de VGV) eram elegíveis a projetos do Programa Minha Casa, Minha Vida. Acreditamos que nossa experiência em aprovar financiamentos com a CEF, baseada em uma parceria de mais de 25 anos aliada ao nosso *land bank* nos permitirá captar uma parcela significativa do volume financiado, garantindo a expansão da demanda por nossas Unidades.

Há mais de dez anos, possuímos um modelo de sociedade onde nossos principais executivos e empregados detêm participação na Companhia e em planos de incentivos alinhados ao nosso desempenho, o que acreditamos ser um dos pilares fundamentais da nossa cultura corporativa. Adicionalmente, esse fato representa um diferencial importante de sucesso para o nosso negócio, uma vez que é um instrumento eficiente de retenção de talentos e alinhamento de interesses. Além da melhora contínua dos resultados, acreditamos que uma evidência disso é que, nos últimos três

⁸ Companhias consideradas: Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, Gafisa S.A., Rossi Residencial S.A. e PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações.

anos não perdemos nenhum executivo relevante para nossos competidores. Estes executivos possuem entre ações concedidas e opções aproximadamente 11% do capital social da Companhia.

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2006	2007	2008	2008	2009
Informações financeiras - Em R\$ mil					
Receita Operacional Líquida	140.306	399.564	1.110.748	189.479	272.458
Lucro Bruto	49.589	146.166	420.597	71.079	91.705
Lucro Líquido	17.013	22.272	231.030	42.681	49.021
Lucro Líquido ajustado ⁽¹⁾	17.013	87.124	231.030	42.681	49.021
Margem Bruta ⁽²⁾	35,3%	36,6%	37,9%	37,5%	33,7%
Margem Líquida ⁽³⁾	12,1%	5,6%	20,8%	22,5%	18,0%
Margem Líquida ajustada ⁽⁴⁾	12,1%	21,8%	20,8%	22,5%	18,0%
EBITDA Ajustado ⁽⁵⁾	22.793	76.938	272.631	35.745	60.472
% Margem do EBITDA Ajustado ⁽⁶⁾	16,2%	19,3%	24,5%	18,9%	22,2%
Estoque de terrenos (land bank)					
Número de unidades (% MRV)	11.735	107.030	90.090	111.686	88.041
VGv (% MRV em R\$ milhões) ⁽⁷⁾	1.432,7	10.009,0	8.991,2	10.087,3	8.666,1
Preço Médio (em R\$ mil)	122,1	93,5	99,8	90,3	98,4
Lançamentos					
Número de Empreendimentos Lançados	67	150	154	51	19
Números de Unidades Lançadas (% MRV) ⁽⁷⁾	2.903	11.137	23.474	6.728	2.629
VGv (% MRV em R\$ mil) ⁽⁷⁾	337.337	1.199.948	2.532.985	691.547	268.509
Vendas					
Vendas Contratadas (% MRV em R\$ mil)	206.239	717.030	1.544.224	340.136	430.059
Número de Unidades Vendidas (% MRV)	2.015	6.602	14.500	3.210	4.339

⁽¹⁾ Em 2007, o lucro líquido está ajustado para excluir os gastos com coordenadores e assessores legais para entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia.

⁽²⁾ Lucro bruto dividido pela receita operacional líquida.

⁽³⁾ Lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida.

⁽⁴⁾ Lucro líquido do exercício ajustado dividido pela receita operacional líquida.

⁽⁵⁾ O EBITDA Ajustado é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, dos encargos financeiros incluído na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e contribuição social, das despesas de depreciação e amortização, da participação de acionistas não controladores e dos gastos com coordenadores e assessores legais para a entrada do novo acionista e com o processo de abertura de capital da Companhia. A Companhia entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte das suas atividades operacionais e, portanto, não excluiu esta receita no cálculo do EBITDA Ajustado. Para definição completa do EBITDA Ajustado, *vide* seção "Definições", na página 51, e para reconciliação do EBITDA Ajustado com o lucro líquido, *vide* seção "Sumário das Informações Financeiras", na página 54.

⁽⁶⁾ EBITDA Ajustado dividido por receita operacional líquida.

⁽⁷⁾ Incluindo as Unidades objeto de permuta.

Nossas Vantagens Competitivas

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

Experiência e foco exclusivo no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares.

Atuamos há mais de 29 anos focados exclusivamente no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, que concentra grande parte da população brasileira e da demanda por novas moradias, e portanto acreditamos ter uma experiência única no setor. Além disso, focamos nossos esforços ao longo de toda a nossa história no desenvolvimento da linha de produtos, que acreditamos possuírem grande aceitação comercial em regiões com características de demanda diferentes, e uma relação custo-benefício atrativa para o segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. O foco neste segmento nos permitiu desenvolver metodologias especialmente adaptadas às suas características específicas.

Benefícios de escala atrelados ao modelo padronizado de construção e à diluição de custos e despesas.

Desenvolvemos ao longo dos anos um modelo de produção escalonável e modular, que nos permite replicar em escala industrial, em diferentes localidades e de forma simultânea, um padrão uniforme de construção, cujos projetos são baseados em estruturas adaptáveis às preferências locais de consumo, que podem ser replicadas em diferentes tipos de empreendimentos. Esta técnica nos proporciona: (i) maior poder de negociação com fornecedores; (ii) confiabilidade na execução dos prazos de entrega; (iii) rígido controle de qualidade em todos os estágios do processo de construção; (iv) comparar custos e margens de cada empreendimento; (v) reduzir o risco de performance da nossa atividade, uma vez que há pulverização de risco em várias localidades distintas; (vi) flexibilidade necessária para aproveitarmos diferentes oportunidades de mercado,

inclusive relativas ao tamanho e disposição dos terrenos; e (viii) reduzir o ciclo de incorporação (período entre a compra dos terrenos e a entrega das chaves das respectivas Unidades), contribuindo para melhorar o retorno que obtemos em nossos empreendimentos. Além disso, o tamanho das nossas operações nos possibilita diluir nossos custos e despesas através da alavancagem operacional, contribuindo para a melhoria constante de nossas margens operacionais.

Diversificação geográfica diferenciada, com significativo potencial de expansão. Iniciamos nossa atuação em Belo Horizonte e, até a data deste Prospecto, estamos presentes em 63 cidades localizadas em 13 Estados brasileiros (Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná, Santa Catarina, Goiás, Espírito Santo, Rio Grande do Sul, Bahia, Ceará, Rio Grande do Norte, Mato Grosso do Sul e Mato Grosso), além do Distrito Federal. Com base nos dados de população do IBGE, em 2007, em 59% das cidades em que atuamos, a população varia entre 100 e 500 mil habitantes e, em 32%, a população é superior a 500 mil habitantes. Acreditamos competir primordialmente com empresas locais que não possuem a abrangência de mercado e tamanho compatíveis com os nossos, e, portanto, acreditamos ter uma posição competitiva diferenciada. Possuímos conhecimento profundo da realidade de mercado e das características de nossos concorrentes em cada uma das cidades em que atuamos, sendo que, em 41% delas, já estamos presentes há mais de quatro anos. Desenvolvemos metodologia e equipe interna voltadas exclusivamente para a expansão de nossos negócios em novas localidades. Acreditamos que isso representa um importante fator de diferenciação, na medida em que o mercado imobiliário, embora atravessasse um momento de forte expansão, ainda segue uma lógica de microlocalidades, no qual o conhecimento da realidade específica de cada região é importante fator de competitividade.

Modelo verticalizado. Atuamos de forma integrada, controlando todas as etapas da incorporação, desde a fase de prospecção de terrenos, elaboração de projetos e construção, até a venda das Unidades. Na fase de construção, utilizamos nossa mão de obra nos canteiros de obras, ou a terceirizamos com empresas especializadas, o que nos proporciona maior eficiência. Ainda nesta fase, nossa equipe própria mantém a gestão dos processos e executa as tarefas estratégicas e de maior importância. Em abril de 2009, nossa estrutura de vendas era baseada em uma equipe de mais de 1,5 mil corretores e 12 lojas próprias, e mais de 1,0 mil corretores terceirizados que possuem equipes dedicadas exclusivamente à venda de nossos empreendimentos. Em 2008, 18,2% das Vendas Contratadas foram realizadas por lojas próprias e 16,5% das vendas foram realizadas por meio da internet. O crescimento nesta modalidade de vendas no ano de 2008 foi de 122,6%, contribuindo para reduzir nossas despesas de vendas. O foco no processo e no controle de todas as etapas da produção se refletiu positivamente em nossas margens brutas (lucro bruto do exercício dividido pela receita operacional bruta), cuja média, nos exercícios de 2006, 2007 e 2008, foi de 36,6%.

Estoque de terrenos em locais privilegiados para Empreendimentos Residenciais Populares e capacidade diferenciada de identificação de novos terrenos. Em 31 de março de 2009, 78% do VGV de nosso estoque de terrenos eram elegíveis a projetos do Programa Minha Casa, Minha Vida, que busca suprir o déficit habitacional de 7,2 milhões de moradia nas Classes C a E, de acordo com o IBGE. Em 30 de abril de 2009, nosso estoque de terrenos totalizava aproximadamente 4,5 milhões m² de área útil, que estimamos representar um VGV potencial de aproximadamente R\$8,5 bilhões⁹. Nossa capacidade de efetivar novas aquisições de terrenos de forma rápida e eficiente representa um diferencial importante em nosso projeto de crescimento.

Estrutura consolidada de alinhamento de interesses entre sócios, administração e colaboradores. Há mais de dez anos, implementamos um modelo de sociedade que visa a reter talentos e gerar uma cultura interna de alinhamento de interesses entre nossos acionistas, principais executivos e empregados. Desde nossa Oferta Pública Inicial, em 2007, não perdemos nenhum executivo relevante para nossos concorrentes. Atualmente, 100 dentre nossos principais executivos e empregados já têm sua remuneração alinhada com nosso desempenho. Além de contribuir para o desenvolvimento de um modelo de negócios altamente eficiente, acreditamos que a adoção de um programa de tal natureza, que atinge de forma ampla o nosso corpo gerencial, cria o correto incentivo aos demais colaboradores a melhorar constantemente nossas operações e, como consequência, suas perspectivas profissionais. Os executivos da Companhia possuem entre ações concedidas e opções aproximadamente 11% do capital social.

Nossas Estratégias

Nossas estratégias são:

Manter nossa liderança no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares e explorar oportunidades de maior disponibilidade de crédito. Nosso modelo de negócios nos permite empreender um processo de crescimento acelerado com rentabilidade, o que é confirmado por nossas margens líquidas entre 2007 e 2008, cuja média foi de 21,3%, e pelo aumento de nossos lançamentos de R\$2,5 bilhões em 2008, incremento de 111% comparado com 2007. Pretendemos replicar nosso modelo e aproveitar o cenário macroeconômico atual, com a melhora na disponibilidade de crédito imobiliário para as Classes Populares, sobretudo por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida, que é uma importante política pública imobiliária no Brasil voltada especificamente às Classes Populares, contribuindo para aumentar a capacidade de absorção de novas Unidades. No período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, nossas Vendas Contratadas totalizaram R\$430,1 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 Vida¹⁰. Nosso objetivo é aproveitar nosso posicionamento competitivo para explorar de modo eficiente estas oportunidades.

Manter diversificação geográfica e ritmo de expansão. Desde nossa Oferta Pública Inicial, nossa presença passou de 35 para 63 cidades, e de sete para 13 Estados, um crescimento de 80,0% e 85,7%, respectivamente, o que nos dá maior capilaridade e proporciona diversificação de nosso risco. Pretendemos usar nossa experiência para continuar nosso ritmo de crescimento. Acreditamos que o Brasil apresenta oportunidades favoráveis no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, por apresentar uma população relevante e dispersa, em um território geográfico de grandes dimensões, e ser o foco do aumento da oferta de crédito no setor em razão do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Foco na estrutura de capital e disciplina financeira. Nossa estrutura de capital atual apresenta um baixo endividamento comparativamente ao setor imobiliário brasileiro. Dada a redução de liquidez verificada a partir no último trimestre de 2008, mostrou-se ser correta a estratégia de basear nosso crescimento em função de nossas disponibilidades de caixa. Embora o atual cenário mostre crescimento na oferta de crédito por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida e redução das taxas de juros, pretendemos reduzir, ainda mais, o emprego de capital próprio em nossas atividades de

⁹ 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.

¹⁰ 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.

incorporação, repassando aos bancos e ao público o papel de financiador de nossas necessidades de capital de giro e dos nossos clientes. Dessa forma, pretendemos aumentar a eficiência da alocação de nosso capital e a rentabilidade de nossos empreendimentos.

História

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

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

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

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

Mantendo nossa estratégia, lançamos no ano 2000 um plano de financiamento com prestações fixas, proporcionando aos nossos clientes comodidade e oportunidade para planejamento de seus investimentos, o que contribuiu para melhorar nossos resultados. Neste mesmo ano, implementamos nossos primeiros investimentos na cidade de São Paulo, e, em 2003, lançamos as linhas Spazio e Village (*vide* "Segmento de Negócio", na página [1] abaixo).

Em 2004, comemoramos 25 anos de existência e, em 2006, foi iniciada uma nova etapa em nossa história, com a expansão de nossas atividades para Goiânia, completando 28 cidades de atuação, e a reestruturação do Grupo MRV.

Esta reestruturação se completou em 2007, com a admissão do Autonomy como nosso acionista e a consolidação da nossa Companhia como sociedade operacional, atuante no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. Em 2007, avançamos na implementação de nossa diversificação geográfica, conquistando presença em 26 cidades.

Em julho de 2007, concluímos nossa Oferta Pública Inicial, com a qual nossas ações passaram a ser negociadas na BM&FBOVESPA, no segmento denominado Novo Mercado.

Nossa oferta pública inicial abrangeu 45.900.000 ações ordinárias, perfazendo o total de R\$1.193.400.000,00 (um bilhão, cento e noventa e três milhões e quatrocentos mil reais), sendo R\$1.071.155.202,00 os recursos brutos derivados da oferta primária. Os recursos líquidos captados pela Companhia foram e estão sendo destinados para a aquisição de terrenos para incorporações e construções, assim como para o desenvolvimento e construção de projetos.

Em setembro e novembro de 2007, passamos a participar em 50% e 49%, respectivamente, do capital social da Prime Incorporações e Construções Ltda. e da Blás Engenharia e Empreendimentos S.A., por meio de subscrição de ações, ambas com atuação no segmento de Classes Populares. A Prime, com atuação principalmente em Brasília e região, possui atualmente 89 empreendimentos em parceria conosco. Em novembro de 2008, aumentamos nossa participação na Prime para 60%. Em 2009, a receita operacional bruta da Prime totalizou R\$ 12,2 milhões. A Blás atua principalmente

no Estado do Rio de Janeiro e na cidade de Belo Horizonte e possui, atualmente, 74 empreendimentos em parceria conosco. Em 2008, a receita operacional bruta da Blás atingiu R\$9,1 milhões.

Em dezembro de 2007, assinamos com a CEF um Protocolo de Intenções que nos tornou a primeira construtora correspondente negocial da CEF no setor imobiliário. Pela parceria, passamos a prestar serviços de recepção e análise de propostas de financiamentos habitacionais, agilizando a concessão dos empréstimos para seus clientes. Um dos benefícios desta parceria é que nossos clientes, que não cumprirem com a exigência-padrão de comprovação de renda, serão beneficiados no financiamento através da chamada “adimplência premiada”, que consiste no reconhecimento da capacidade de pagamento mensal equivalente à média dos valores pagos com pontualidade nos doze meses anteriores.

Em maio de 2008, nós, em conjunto com o Autonomy Investimentos, constituímos a MRV LOG, na proporção de 65% e 35%, respectivamente, para atuar no segmento imobiliário voltado para a incorporação e locação de centros de distribuição, condomínios industriais, *hubs* (centrais de empresas que usam nossos galpões para centralizar suas operações de determinadas regiões) e condomínios logísticos (empreendimento para locação de empresas operadoras de logística - transportadoras - que alugam parte de galpões e dividem a parte comum como refeitório, restaurante, dormitório, apoio, etc).

O controle sobre esta nova empresa cabe a nós, que também contribuiremos com parte do capital inicial e *expertise* sobre a disponibilidade de terrenos, incorporação dos projetos de logística e aspectos concernentes a demanda por estes projetos logísticos. Ao Autonomy Investimentos cabe contribuir com parte do capital inicial e experiência no mercado de *project financing* e securitização de recebíveis.

Em julho de 2008, estabelecemos nosso Programa de Distribuição e, simultaneamente, foi realizada em seu âmbito a 1ª emissão de debêntures, para distribuição pública, não conversíveis em ações, em duas séries, da espécie quirografia, no valor total de R\$300 milhões.

Em março de 2009, concluímos nossa 1ª emissão de notas promissórias para distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, com garantia real representada por cessão fiduciária de aplicações financeiras, no valor total de R\$100 milhões. Realizaremos o resgate antecipado das notas promissórias na data de subscrição e integralização das debêntures, a serem emitidas no âmbito da distribuição pública de debêntures com esforços restritos, objeto da 2ª emissão, conforme previsto nas cártulas das notas promissórias.

Reestruturação Societária e Estrutura Societária

Em 2007, concluímos o processo de reestruturação societária do Grupo MRV, iniciado em 2006, que teve por objetivo simplificar nossa estrutura societária e operacional para nossa Oferta Pública Inicial, conforme descrito abaixo.

Reestruturação de 2006

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

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

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

Vide seção "Operações com Partes Relacionadas – Contratos de Prestação de Serviços", na página [•].

Reestruturação de 2007

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

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

Sociedades em Conta de Participação, Sociedade de Propósito Específico e Consórcio

Atualmente, cerca de 31% dos nossos empreendimentos em andamento de obra são executados por meio de SCPs, ou SPEs, consórcios e/ou patrimônio de afetação. Os prazos de duração destas sociedades são vinculados ao término da gestão de todas as vendas das Unidades após a conclusão da construção.

Abaixo estão as SCPs, SPEs, consórcio e patrimônios de afetação dos quais participamos em 31 de março de 2009:

	Participação
SCPs controladas	
Abel Cabral - Spazio Numbus Residence Club.....	75,00%
Área da Serra 214 Mil (**).....	100,00%
Bosque das Laranjeiras (**).....	100,00%
Spazio Acrópolis.....	99,00%
Ancona Di Roma.....	75,00%
Ancona Fontana Aiolo.....	73,00%
Ary Tarraggo	70,00%
Azuro.....	99,00%
Campos do Conde / Parque Porto Real (*).....	80,00%
Carrapicho (*).....	60,00%
Casanova.....	99,00%
Diamante.....	70,00%
Fasano.....	99,00%
Gorduras.....	50,00%
Green Towers	75,49%
Humaitá 2 (8.200m)	68,00%
Ideale.....	75,00%
Ilha do Mel (**).....	100,00%
Itú	100,00%
Laguna Beach	80,62%
Londrina.....	99,00%
Macaé/Buena Vista.....	65,00%
Maria Lacerda 5400 - Top Life Natal.....	75,00%
Mirafiori e Marseille.....	99,00%
Park Sun Coast (*).....	75,00%
Parque Clair de Lune.....	99,00%
Parque das Flores.....	75,00%
Parque Dos Bunitis.....	99,00%
Parque Horizonte Belo.....	98,00%
Parque Ouro Verde.....	75,00%
Parque Puerto Madero/Humaitá.....	72,00%
Parque Recanto dos Passaros.....	34,00%
Parque Riacho Das Conchas.....	99,00%
Parque Riacho das Pedras.....	99,00%
Parque São Petesburgo.....	99,00%
Parque Ventanas.....	75,00%
Parque Verano.....	75,00%
Parque Vila Del Rey.....	97,00%
Parque Vila D'ouro/Parque Serrana.....	98,00%
Parque Viladorata	75,00%
Pontes do Rialto	88,00%
Porto Cristal.....	72,00%
Porto Elizabeth (*).....	68,00%
Puerto Colón	70,00%
Punta Del Leste	80,44%
Rio das Ostras.....	65,00%
Residencial Essenza.....	75,00%
Residencial Rimini	70,00%
Saint Etienne / San Teodoro.....	99,15%
Saint Tropez.....	80,43%
San Telmo.....	80,00%
São José do Rio Preto - Rio D'Ouro	97,00%

Sapucaias -Terra Bella.....	80,00%
S.Figueiredo Franca - Frankfurt.....	80,00%
Spazio Amalfi.....	99,00%
Spazio Amaretto.....	99,00%
Spazio Arboreto.....	98,00%
Spazio Avignon.....	99,00%
Spazio Belo Campo/Belford Roxo.....	33,50%
Spazio Cádiz.....	97,00%
Spazio Campelles.....	99,00%
Spazio Campo Alvorada.....	98,00%
Spazio Campo das Nascentes.....	98,00%
Spazio Caravaggio.....	98,00%
Spazio Chamonix.....	99,00%
Spazio Chateaubriand.....	99,00%
Spazio das Aroeiras.....	98,00%
Spazio Jardim de Trento.....	98,00%
Spazio Jardim Ferrara.....	99,00%
Spazio Matisse.....	99,00%
Spazio Monreal.....	99,50%
Spazio Monterrey.....	99,00%
Spazio Monteverdi.....	99,00%
Spazio Orient - Parque La Terre.....	98,00%
Spazio Orizzonte.....	97,00%
Spazio Rarità.....	98,00%
Spazio Renaissance.....	97,00%
Spazio Rennes.....	70,00%
Spazio Resplendor.....	99,00%
Spazio San Cristovan.....	98,50%
Spazio Sunrise (*).....	76,00%
Spazio Tenerife.....	76,50%
Spazio Tifany.....	75,00%
Spazio Tintoreto.....	75,50%
Spazio Total Life.....	74,00%
Spazio Up Side.....	99,00%
Spazio Vanguardia.....	75,00%
Spazio Vila da Serra.....	75,30%
Spazio Porto Teresópolis.....	65,00%
Terra Bela - Bosque Indaiá (**)......	100,00%
Terra Bela - Bosque das Figueiras (**)......	100,00%
Terra Bela - Bosque Ingá (**)......	100,00%
Terra Bela Bosque Sapucaias (**)......	100,00%
Terra Bela - Bosque Seringueira (**)......	100,00%
Top Life Serra - Cancum (**)......	100,00%
Top Life Palm Beach.....	80,09%
Toshiba.....	72,50%
Uberlândia - The Palm Houses & Club.....	99,50%
Vila do Sol (**)......	100,00%
Village Anchieta.....	99,10%
Village Chateaux Lafite/Lorane.....	98,50%
Village Chateaux Victoria.....	96,00%
Village Chateaux Tivoli.....	97,50%
Village Chopin.....	99,00%
Village Córsega.....	99,00%
Village Sarria.....	99,00%
Village Tempus.....	76,00%
Village Tendence.....	76,00%
Vintage (*).....	75,00%
Vitalittá.....	75,00%
Vitta Club.....	80,00%
Vivalde (**)......	100,00%
Ágio participações SCPs.....	100,00%
SCPs - controle compartilhado	
14 De Julho - Spazio Classique.....	65,00%
Belas Ilhas.....	50,00%
Belle Époque.....	65,00%
Brisas Águas Claras.....	50,00%
Boulevard Taguatinga.....	66,00%
Chácara Primavera - Cleide_Citylife (*)......	65,50%
Coronel_Chronos.....	67,00%
Dimas_C. Imperial (*)......	58,00%
Ecoville.....	70,00%
Feb - Chácara Flora_C.Guimarães (*)......	58,00%
Flamboyant - Jardim Góias.....	69,00%
Florais_C.Diamantina.....	66,00%
Muro Partido _Coliseum (*)......	58,00%
Gran Classe/Parque Oeste.....	66,00%
Lins Vasconcelos - Recanto das Aguas.....	33,50%
Ilha Vitória.....	95,00%
Ipadu.....	71,00%
Médico _Conquista São Francisco.....	65,00%
Goiabeiras.....	65,50%
Parque Bella Acqua.....	57,00%
Parque Bello Cielo.....	57,00%

Parque Bello Canto (*).....	57,00%
Pack Ritz	34,50%
Park Reality.....	32,00%
Park Riverfall - Rivera do Sol/Costa	34,50%
Parc Rossete/Guandu Sape.....	33,50%
Recanto das Pedras.....	50,00%
Residencial Niteroi - New Home Club.....	70,00%
Richmond Cond. Resort Cinedia 2.....	70,00%
Riverside/Rio Star/RedentoreRoyal Palms.....	73,25%
Residencial Setor dos Afonsos.....	66,00%
Senador Camara.....	71,00%
Spazio Positano.....	50,00%
Spazio Reale.....	70,00%
Spazio Regence.....	70,00%
Spazio Renault.....	70,00%
Spazio Rodin.....	75,00%
Spazio Rossini	75,40%
Spazio Rotterdam.....	75,40%
Top Life - GO.....	65,50%
Vivendas Das Oliveiras / Palmeiras.....	33,50%
SPEs – controladas	
Camp Life (*).....	99,00%
Camp Life Residences II (**).....	100,00%
Century.....	98,90%
Evidence	99,00%
Saint Moritz.....	98,90%
San Leonard.....	99,00%
SPE - controle compartilhado	
Aparecida de Goiânia.....	65,00%
Belvedere Towers - GI.....	41,57%
Forte Iracema/oitenta mil magis.....	60,00%
Forte Diogo - FourSeasons.....	60,00%
Forte General Albano_Lagune Maraponga	60,00%
Forte Meireles.....	51,00%
Forte Mucuripe.....	50,00%
Forte Parangaba Incorporações.....	50,00%
Fortune II	60,00%
Magis Four Seasons II.....	50,00%
Patrimar – Galleria Incorporações.....	50,00%
Vesper Amazonas Park.....	72,50%
Vitalice Incorporações	60,00%
Patrimônio de afetação	
Santo Amaro.....	100,00%
Consórcio	
Renoir.....	75,00%

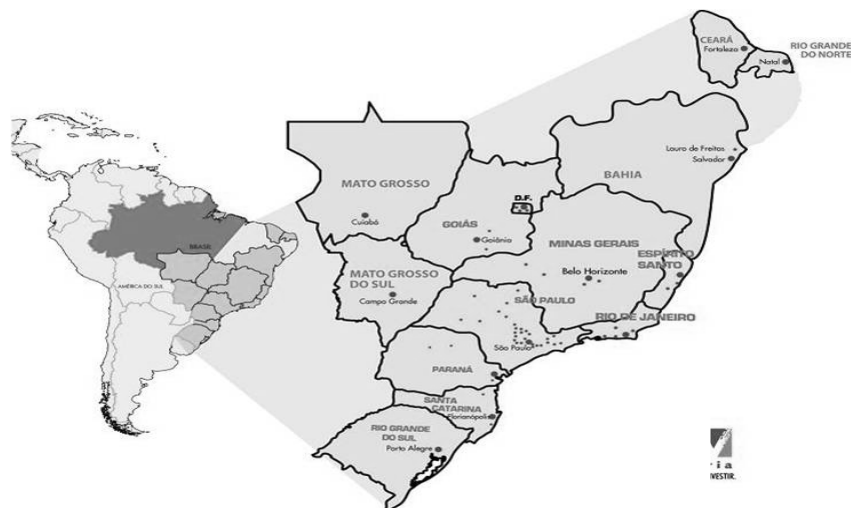
(*) Percentual de participação alterado conforme aditivo contratual.

(**)A participação da Companhia na data do balanço é de 100%. Estavam pendentes aportes dos parceiros.

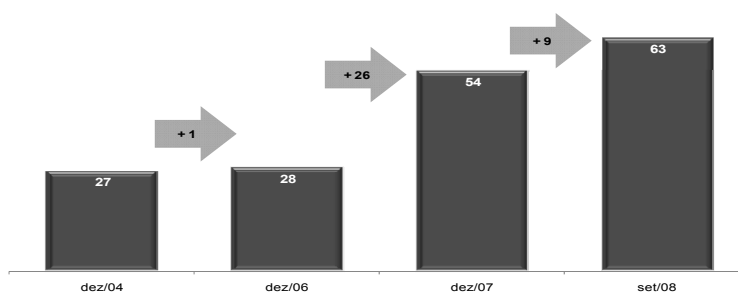
Nossos Mercados

Desenvolvemos nossas atividades nos Estados do Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Espírito Santo, Goiás, Bahia, Ceará, Rio Grande do Norte e Mato Grosso do Sul, bem como no Distrito Federal. Ao todo, estamos presentes em 63 cidades: Belo Horizonte (MG), Contagem (MG), Betim (MG), Nova Lima (MG), Uberaba (MG), Uberlândia (MG), Brasília (DF), Taguatinga (DF), Águas Claras (DF), Gama (DF), Aparecida de Goiânia (GO), Goiânia (GO), Valparaíso de Goiás (GO), Salvador (BA), Lauro de Freitas (BA), Belford Roxo (RJ), Vila Velha (ES), Serra (ES), Fortaleza (CE), Natal (RN), Porto Alegre (RS), Niterói (RJ), Rio de Janeiro (RJ), Macaé (RJ), Rio das Ostras (RJ), Campo Grande (MS), Cuiabá (MT), Curitiba (PR), Maringá (PR), Londrina (PR), Joinville (SC); São José (SC), Americana (SP), Araraquara (SP), Araçatuba (SP), Bauru (SP), Campinas (SP), Cotia (SP), Franca (SP), Hortolândia (SP), Indaiatuba (SP), Itu (SP), Jacareí (SP), Jundiaí (SP), Marília (SP), Mauá (SP), Mogi das Cruzes (SP), Nova Odessa (SP), Osasco (SP), Paulínia (SP), Piracicaba (SP), Ribeirão Preto (SP), Santa Bárbara d'Oeste (SP), Santo André (SP), São Bernardo do Campo (SP), São Carlos (SP), São José do Rio Preto (SP), São José dos Campos (SP), São Paulo (SP), Sorocaba (SP), Suzano (SP), Taubaté (SP) e Votorantim (SP). Segundo dados do IBGE, estas cidades representaram, em 2006, aproximadamente 34% do PIB brasileiro e, de acordo com dados do CENSO 2007, 27% da população brasileira.

O mapa a seguir demonstra nossa diversificação geográfica.



O gráfico a seguir identifica a evolução de nossos mercados de atuação por número de cidades, nos últimos cinco anos.



Não foram realizados desinvestimentos relevantes em 2006, 2007 e 2008, e no primeiro trimestre de 2009.

Segmento de Negócio

Nossa atividade principal consiste na incorporação e construção de Empreendimentos Residenciais Populares padronizados, dentre três categorias de produtos, denominados *Parque*, *Spazio* e *Village*, conforme descrição detalhada abaixo. Todas elas têm como características comuns: (i) presença marcante de áreas verdes, com forte paisagismo; (ii) fachadas diferenciadas, independentemente da categoria; (iii) a existência de um condomínio fechado, com segurança e guarita única; e (iv) a otimização econômico-financeira da área do condomínio.

Linha Parque

São condomínios verticais, sem elevador, e com área útil de 40 a 55 m² por Unidade. O preço médio por metro quadrado de venda varia entre R\$1.040,0 a R\$1.400,0, com valor máximo de venda de R\$77,0 mil por Unidade. Nesta linha, busca-se utilizar a maior taxa de ocupação possível, com pequena área de lazer, uma garagem descoberta por Unidade, dois ou três quartos, raramente com suíte e varanda.

Linha Spazio

São condomínios verticais, com ou sem elevador, e com área útil de geralmente 42 a 70 m² por Unidade. O preço médio por metro quadrado de venda varia entre R\$1.670,0 a R\$2.000, e preço por Unidade entre R\$70,0 mil a R\$140,0 mil. Nesta linha, busca-se também utilizar a maior taxa de ocupação possível, com áreas de lazer mais elaboradas, média de 1,5 garagem por Unidade, dois a quatro quartos, com ou sem suíte, geralmente com varanda e coberturas.

Linha Village

São condomínios horizontais, com área útil de 70 a 120 m² por Unidade. O preço médio por metro quadrado de venda varia entre R\$1.430,0 a R\$1.830,0 mil, e preço por Unidade entre R\$100,0 mil a R\$220,0 mil. Nesta linha, há áreas de lazer mais elaboradas e completas, duas garagens por Unidade, geralmente três ou quatro quartos, com suíte.

A tabela abaixo apresenta nossas Vendas Contratadas (%MRV) em cada uma das categorias indicadas acima, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008 e nos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009:

PRODUTO	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados em 31 de março de	
	2006	2007	2008	2008	2009
Unidades.....	2.015	6.602	14.501	3.210	4.339
Parque	605	1.666	6.099	811	2.614
Spazio.....	921	4.151	7.739	2.159	1.627
Village.....	488	785	663	240	97
Venda contratada (R\$ Mil).....	206.239	717.030	1.544.224	340.136	430.059
Parque	42.171	116.073	539.364	66.728	223.740
Spazio.....	94.627	477.045	896.977	237.133	187.734
Village.....	69.441	123.912	107.883	36.275	18.586
Preço médio por Unidade (R\$ Mil).....	102,4	108,6	106,5	106,0	99,1
Parque	69,7	69,7	88,4	82,3	85,6
Spazio.....	102,7	114,9	115,9	109,9	115,4
Village.....	142,3	157,9	162,8	151,2	191,4

A tabela abaixo apresenta nossas Vendas Contratadas (%MRV) por faixa de preço do empreendimento, nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2006, 2007 e 2008, e nos períodos de três meses encerrados em 31 de março de 2008 e 2009:

FAIXA DE PREÇO	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de três meses encerrados Em 31 de março de	
	2006	2007	2008	2008	2009
Unidades.....	2.015	6.602	14.501	3.210	4.339
Até R\$80.000.....	720	2.086	4.766	1.009	1.548
De R\$80.001 até R\$130.000.....	835	2.844	7.241	1.528	2.221
De R\$130.001 até R\$180.000.....	355	1.106	1.820	494	431
Acima de R\$180.001.....	105	566	674	179	139
Venda contratada (R\$mil).....	206.239	717.030	1.544.224	340.136	430.059
Até R\$80.000.....	45.030	133.826	342.533	69.032	108.084
De R\$80.001 até R\$130.000.....	84.087	289.948	762.209	155.473	221.457
De R\$130.001 até R\$180.000.....	54.268	167.249	275.348	74.646	64.937
Acima de R\$180.001.....	22.854	126.007	164.133	40.985	35.582
Preço médio por Unidade (R\$mil).....	102,4	108,6	106,5	106,0	99,1
Até R\$80.000.....	62,5	64,2	71,9	68,4	69,8
De R\$80.001 até R\$130.000.....	100,7	101,9	105,2	101,7	99,7
De R\$130.001 até R\$180.000.....	152,7	151,2	151,3	151,2	150,4
Acimade180.001.....	219,3	222,6	243,7	229,0	255,5

Outras atividades

Em maio de 2008, nós, em conjunto com o Autonomy Investimentos, constituímos a MRV LOG, na proporção de 65% e 35%, respectivamente, para atuar no segmento imobiliário voltado para a incorporação e locação de centros de distribuição, condomínios industriais, *hubs* (centrais de empresas que usam nossos galpões para centralizar suas operações de determinadas regiões) e condomínios logísticos (empreendimento para locação de empresas operadoras de logística - transportadoras - que alugam parte de galpões e dividem a parte comum como refeitório, restaurante, dormitório, apoio, etc).

O controle sobre esta nova empresa cabe a nós, que também contribuiremos com parte do capital inicial e *expertise* sobre a disponibilidade de terrenos, incorporação dos projetos de logística e aspectos concernentes a demanda por estes projetos logísticos. Ao Autonomy Investimentos cabe contribuir com parte do capital inicial e experiência no mercado de *project financing* e securitização de recebíveis.

Em 2008, aportamos R\$20,7 milhões na MRV LOG e iniciamos a construção de um condomínio logístico em Contagem, no Estado de Minas Gerais, com área bruta locável de, aproximadamente, 58 mil m², dos quais 23% encontram-se locados, ao passo que 28% da obra estão concluídos.

Em 2008, não houve receita operacional na MRV LOG e seu lucro líquido foi de R\$84,0 mil. No período de três meses encerrado em 31 de março de 2009, sua receita operacional totalizou R\$320,0 mil, com lucro líquido de R\$324,0 mil.

Empreendimentos Lançados

Os quadros abaixo representam a distribuição de nossos empreendimentos lançados (%MRV), por cidade, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008 e no primeiro trimestre de 2009:

Cidade	Estado	Nº Empr	Área Útil m ²	Nº Unidades	VG R\$ mil	Preço Médio por unidade (R\$ mil)	Preço Médio m ² (R\$ mil)
Americana	SP	2	38.111,10	591	58.372,38	98,79	1,53
Aparecida de Goiânia	GO	2	16.841,67	314	27.274,75	87,00	1,62
Araraquara	SP	5	31.057,05	552	43.765,08	79,31	1,41
Bauru	SP	2	17.546,59	261	23.072,04	88,28	1,31
Belford Roxo	RJ	1	9.928,84	241	16.495,23	68,39	1,66
Belo Horizonte	MG	14	81.778,42	1.527	158.702,51	103,93	1,94
Brasília	DF	1	4.192,26	82	11.088,88	135,01	2,65
Campinas	SP	8	73.804,29	1.223	157.021,04	128,37	2,13
Contagem	MG	15	112.919,03	2.107	157.675,64	74,83	1,40
Curitiba	PR	7	77.735,30	1.378	165.798,13	120,32	2,13
Fortaleza	CE	3	15.862,40	293	36.527,24	124,75	2,30
Franca	SP	4	33.667,25	621	45.808,19	73,75	1,36
Goiânia	GO	1	5.397,22	57	17.254,97	300,40	3,20
Indaiatuba	SP	1	25.515,00	412	40.285,21	97,87	1,58
Itú	SP	3	14.156,50	275	28.577,61	103,88	2,02
Jacareí	SP	1	9.722,70	160	15.514,79	96,97	1,60
Joinville	SC	6	35.849,90	605	71.536,02	118,24	2,00
Jundiaí	SP	3	33.877,65	535	68.235,01	127,58	2,01
Londrina	PR	4	31.136,02	527	59.754,35	113,36	1,92
Macaé	RJ	1	10.321,43	201	27.982,87	139,00	2,71
Maringá	PR	3	17.835,30	272	31.101,67	114,34	1,74
Mauá	SP	5	30.052,30	648	63.293,61	97,75	2,11
Mogi das Cruzes	SP	2	22.038,26	351	45.975,95	130,97	2,09
Niterói	RJ	1	30.578,41	559	73.821,02	132,05	2,41
Nova Lima	MG	1	22.887,60	200	63.353,02	316,77	2,77
Paulínia	SP	2	12.179,75	192	17.770,34	92,55	1,46
Piracicaba	SP	1	49.836,80	936	117.932,67	126,00	2,37
Porto Alegre	RS	1	7.984,20	150	21.127,88	140,85	2,65
Ribeirão Preto	SP	7	69.348,76	1.179	131.594,86	111,62	1,90
Rio de Janeiro	RJ	5	51.215,31	859	88.695,81	103,26	1,73
S. J. do Rio Preto	SP	7	70.641,36	1.194	123.359,88	103,29	1,75
S. J. dos Campos	SP	4	46.268,02	820	89.594,97	109,24	1,94
São Carlos	SP	2	8.144,00	124	17.359,77	140,00	2,13
São Paulo	SP	10	75.405,11	1.484	140.641,61	94,75	1,87
Serra	ES	3	31.946,80	586	65.889,80	112,40	2,06
Sorocaba	SP	4	44.272,32	751	80.522,54	107,23	1,82
Suzano	SP	1	2.000,00	40	3.016,39	75,41	1,51
Taubaté	SP	2	14.255,07	271	32.605,86	120,12	2,29
Uberaba	MG	2	9.698,20	192	15.888,85	82,75	1,64
Uberlândia	MG	5	38.971,09	453	57.529,56	127,08	1,48
Valparaíso	GO	1	9.108,85	187	14.402,06	76,87	1,58
Vila Velha	ES	1	3.427,90	63	6.765,02	107,38	1,97

O quadro abaixo representa a distribuição de nossos empreendimentos lançados, por cidade, no período encerrado em 31 de março de 2009:

Cidade	Estado	Nº Empr	Área Útil m ²	Nº Unidades	VG R\$ mil	Preço Médio por unidade (R\$ mil)	Preço Médio m ² (R\$ mil)
Americana	SP	1	6.862,00	73	14.453,83	198,00	2,11
Aparecida de	GO	1	5.006,64	96	9.202,12	95,54	1,84
Araçatuba	SP	2	10.285,60	184	16.070,36	87,34	1,56
Bauru	SP	1	5.721,90	100	15.916,83	159,17	2,78
Belo Horizonte	MG	2	21.458,40	456	36.362,34	79,74	1,69
Curitiba	PR	2	12.670,90	230	33.592,78	146,06	2,65
Fortaleza	CE	1	1.436,00	24	1.968,79	82,03	1,37
Joinville	SC	1	6.787,20	120	12.299,21	102,49	1,81
Mauá	SP	1	6.334,10	122	13.228,11	108,43	2,09
Natal	RN	1	14.618,00	240	30.636,47	127,65	2,10
Porto Alegre	RS	1	3.257,80	68	6.175,68	90,82	1,90
Ribeirão Preto	SP	2	3.126,00	64	5.271,54	82,37	1,69
S. J. dos Campos	SP	1	1.492,50	30	2.736,65	91,68	1,83
São Carlos	SP	1	4.711,20	96	7.580,79	78,97	1,61

São Paulo	SP	3	16.259,70	358	32.147,50	89,84	1,98
Sorocaba	SP	1	4.937,40	96	8.878,49	92,48	1,80
Suzano	SP	1	4.000,00	80	6.032,78	75,41	1,51
Uberaba	MG	1	1.698,20	32	2.728,66	85,27	1,61
Uberlândia	MG	2	5.600,00	160	13.225,73	82,66	2,36

Das unidades em estoque, 47% são elegíveis ao Programa Minha Casa, Minha Vida.

Estoque de Terrenos (*Land bank*) e Crescimento Futuro

Em 31 de março de 2009, possuíamos 288 empreendimentos em desenvolvimento, que estimamos totalizar um VGV potencial de aproximadamente R\$8,7 bilhões¹¹, conforme a lista abaixo, que indica o número de empreendimentos a serem lançados, o número de Unidades, o VGV e o preço médio por Unidade.

Cidade	Estado	Nº Empr	Área Útil m ²	Nº Unidades	VGV R\$ mil	Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	Preço Médio m ² (R\$ mil)
Águas Claras	DF	1	4.891,39	83	14.287,71	171,7	2,92
Americana	SP	1	11.206,44	126	23.983,13	190,3	2,14
Aparecida de Goiânia	GO	3	27.634,07	541	46.345,04	85,7	1,68
Araçatuba	SP	2	7.989,17	152	13.663,00	89,9	1,71
Araraquara	SP	2	11.833,22	232	20.801,61	89,7	1,76
Bauru	SP	5	45.091,95	788	79.430,17	100,8	1,76
Belo Horizonte	MG	21	385.580,67	7.148	709.350,85	99,2	1,84
Campinas	SP	29	560.382,94	9.341	1.069.317,56	114,5	1,91
Campo Grande	MS	3	45.631,87	856	79.239,26	92,5	1,74
Contagem	MG	43	443.102,64	9.319	632.715,82	67,9	1,43
Cuiabá	MT	6	110.685,30	1.915	196.296,28	102,5	1,77
Curitiba	PR	1	6.720,62	116	13.186,80	113,7	1,96
Fortaleza	CE	9	97.298,50	1.856	172.275,62	92,8	1,77
Franca	SP	1	78.160,50	1.536	126.922,16	82,6	1,62
Gama	DF	2	33.140,48	589	68.663,99	116,6	2,07
Goiânia	GO	7	98.402,35	1.777	179.796,35	101,2	1,83
Hortolândia	SP	1	4.530,99	96	7.936,83	82,7	1,75
Jacareí	SP	4	59.012,03	1.192	107.839,53	90,5	1,83
Joinville	SC	3	14.085,92	237	26.798,94	113,1	1,90
Jundiá	SP	3	119.658,42	2.385	218.382,15	91,6	1,83
Lauro de Freitas	BA	2	12.760,46	227	22.876,95	100,9	1,79
Londrina	PR	1	10.063,92	168	17.608,58	104,8	1,75
Maringá	PR	1	45.817,02	840	84.509,45	100,6	1,84
Mauá	SP	19	101.799,35	1.887	199.844,70	105,9	1,96
Mogi das Cruzes	SP	5	189.115,01	3.694	345.568,48	93,5	1,83
Nova Odessa	SP	1	12.982,77	216	20.401,52	94,5	1,57
Parnamirim	RN	6	108.232,85	1.928	204.208,57	105,9	1,89
Paulínia	SP	2	6.460,45	120	12.561,18	104,7	1,94
Piracicaba	SP	3	47.813,89	935	83.164,98	89,0	1,74
Porto Alegre	RS	9	77.347,37	1.453	162.109,86	111,6	2,10
Ribeirão Preto	SP	5	190.539,86	2.652	321.478,05	121,2	1,69
Rio das Ostras	RJ	2	13.813,53	265	24.038,99	90,6	1,74
Rio de Janeiro	RJ	12	85.745,03	1.771	159.775,14	90,2	1,86
S. B do Campo	SP	1	19.190,11	384	46.421,20	120,9	2,42
S. J. do Rio Preto	SP	1	161.876,16	3.232	242.814,24	75,1	1,50
S. J. dos Campos	SP	16	550.510,96	9.087	1.025.981,06	112,9	1,86
Salvador	BA	1	6.027,90	108	11.700,27	108,3	1,94
Santo André	SP	6	73.440,64	1.376	170.798,93	124,1	2,33
São Carlos	SP	9	202.216,09	4.034	350.851,55	87,0	1,74
São José	SC	2	29.885,33	574	52.270,30	91,0	1,75
São Paulo	SP	5	45.407,53	986	91.921,03	93,2	2,02
Serra	ES	12	304.048,03	5.684	597.303,68	105,1	1,96
Sorocaba	SP	3	30.482,01	271	25.908,60	95,5	0,85
Suzano	SP	3	34.563,90	573	74.071,07	129,3	2,14
Taguatinga	DF	2	13.594,46	250	35.103,08	140,6	2,58
Taubaté	SP	4	60.779,01	1.219	109.583,02	89,9	1,80
Uberaba	MG	2	14.529,74	288	24.548,01	85,2	1,69
Uberlândia	MG	3	13.564,13	272	22.460,03	82,6	1,66
Valparaíso	GO	2	73.203,55	1.550	117.126,41	75,6	1,60
Votorantim	SP	1	111.904,22	1.712	201.874,25	117,9	1,80

Grande parte dos empreendimentos acima será implementada nas mesmas cidades em que já atuamos, porém em uma escala maior. Considerando o nosso foco em clientes de Empreendimentos Residenciais Populares, atenderemos novos consumidores que, em vista das novas facilidades de financiamento, passaram a integrar o mercado de compradores de Unidades. Em resumo, fazer mais do mesmo em escala maior dado o crescimento do mercado é uma de nossas principais iniciativas de crescimento futuro.

¹¹ O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade. Investidores devem observar que o VGV informado é estimado e pode não ser alcançado ou pode ser superado, variando assim de forma significativa em relação ao valor efetivamente contratado, visto que o total de Unidades efetivamente vendidas pode ser inferior, ou superior, ao número de Unidades lançadas, e/ou o valor efetivamente contratado de cada Unidade pode ser inferior, ou superior, ao preço de lançamento.

Adicionalmente, pretendemos expandir nossa atividade com o acréscimo de novas cidades à nossa já extensa diversificação geográfica. Nosso histórico de sucesso na expansão para outras cidades nos trouxe significativo aprendizado sobre como escolher e como penetrar em novos mercados. Em resumo, explorar e ingressar em novas cidades usando nosso conhecimento acumulado é outra ferramenta que nos adicionará um novo potencial de crescimento.

Ao final do primeiro trimestre de 2009, nosso estoque de terrenos (*land bank*) apresentava um valor potencial de vendas de R\$8,7 bilhões, apresentando uma ligeira redução em relação aos trimestres anteriores.

Do VGV derivado de nosso estoque de terrenos, 78,0% são elegíveis a projetos do Programa Minha Casa, Minha Vida¹².

Estrutura de Negócios

Somos voltados para as atividades de incorporação e construção imobiliária. Nossas atividades são divididas nas seguintes etapas: (i) identificação, avaliação e aquisição de terrenos; (ii) obtenção de licenças, autorizações e aprovações governamentais; (iii) vendas e marketing; (iv) construção; e (v) fornecimento de financiamento e outros serviços a nossos clientes. Descrevemos abaixo os principais elementos de cada etapa.



Identificação, avaliação e aquisição de terrenos

Concentramos nossos esforços iniciais no estudo e entendimento das tendências demográficas, sociais e econômicas, para identificar as necessidades de cada mercado em que atuamos no lançamento de nossos produtos.

Nossa política é adquirir terrenos que possam sofrer valorização devido ao aumento estimado da demanda impulsionado por tendências econômicas, sociais e demográficas previamente identificadas. A aquisição de terrenos adequados é fundamental para a lucratividade de nossos empreendimentos.

As oportunidades de aquisição de terrenos são geralmente fornecidas por agentes imobiliários especializados, por proprietários de terrenos interessados em se associar a um parceiro com conhecimento e experiência em construção em terrenos ou por outras entidades do ramo.

Nossa análise para a aquisição de terrenos inclui a auditoria legal e a revisão dos dados técnicos, de mercado e financeiros. Primeiramente, avaliamos a propriedade do imóvel e se ele atende às exigências mínimas para o tipo de projeto que pretendemos desenvolver. Adicionalmente, verificaremos se o terreno está localizado em uma área em que sua valorização pode ser esperada e se possui infra-estrutura acessível.

Utilizamos pesquisas de mercado para identificar potenciais compradores e construtores locais, características comuns dos empreendimentos da vizinhança, oferta e procura do mercado, bem como renda média e perfil da população da região. Cada potencial aquisição de terreno está sujeita à revisão financeira para determinar se obteremos retorno sobre o capital investido no empreendimento proposto. Possuímos uma equipe multidisciplinar responsável pelo desenvolvimento de estudos de viabilidade de imóveis.

¹² 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.

A tomada de decisão para aquisição de um terreno é de responsabilidade de um comitê interno, que se reúne semanalmente e é composto pelos seguintes membros da Diretoria Executiva: Presidente, Vice-presidente de Desenvolvimento Imobiliário, Vice-presidente Comercial e Vice-presidente de Produção. Ao menos dois participantes deste comitê fazem parte da equipe que visita o local do terreno.

Ademais, são fatores adicionais considerados na seleção dos terrenos para a construção dos empreendimentos a viabilidade e a velocidade em que serão obtidas todas as licenças e outras aprovações regulatórias necessárias para o desenvolvimento do projeto.

A efetiva aquisição de um terreno está geralmente condicionada à prévia obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias. Normalmente, o depósito e os custos de pré-construção não são recuperados se todas as aprovações não forem obtidas e a aquisição não for consumada.

Segundo nossa pesquisa em 15 de maio de 2007, com base em uma amostra de 510 compradores de Unidades em nossos empreendimentos nos primeiros cinco meses de 2007, a localização foi o principal fator que motivou a compra dos nossos imóveis. Tal resultado corrobora a estratégia de compra de nossos terrenos descrita acima.

Motivo	%
Localização	25,9
Preço	23,1
Condição de pagamento.....	20,6
Qualidade	16,8
Prazo de Entrega.....	10,6
Outros.....	3,0

A aquisição dos terrenos poderá se dar mediante a assinatura de: (i) instrumento de compra e venda; ou (ii) instrumento de permuta. Na permuta, o vendedor do terreno receberá um determinado número de Unidades a serem construídas ou uma porcentagem da receita obtida com a venda das Unidades no empreendimento. Com a permuta, reduzimos as nossas necessidades de capital e aumentamos nossas taxas de retorno sobre o capital empregado.

Realizamos investimentos significativos na aquisição de terrenos e pretendemos construir em todos os terrenos adquiridos. Em 2006, 2007 e 2008, nossos investimentos na aquisição de novos terrenos totalizaram R\$120,7 milhões, R\$843,8 milhões e R\$344,6 milhões, respectivamente. No entanto, não temos como assegurar que eventos subsequentes não nos impedirão de construir ou tornar economicamente inviável a construção em todos os terrenos adquiridos.

Obtenção de licenças, autorizações e aprovações governamentais

O processo para a obtenção de aprovações municipais, estaduais e federais geralmente demora de três a vinte e quatro meses, sendo nove meses a média. As várias aprovações exigidas incluem autorizações de construção, retificação, planejamento e licenças ambientais, cujo cumprimento de suas exigências para obtenção pode ser particularmente trabalhoso no Brasil.

Na data deste Prospecto, buscamos obter todas as licenças relevantes necessárias para nossos empreendimentos imobiliários, observada a fase de desenvolvimento de cada empreendimento. Para informações adicionais, *vide* seção “Regulamentação do Setor Imobiliário”, na página 10.

Vendas e marketing

As vendas de nossos empreendimentos são realizadas por meio de equipe própria de 407 corretores e 154 corretores online que trabalham na nossa loja virtual (sistema de vendas pela *internet*). Trabalhamos, ainda, com imobiliárias parceiras, que possuem 1.003 corretores terceirizados com equipes dedicadas e preparadas para a venda de nossos empreendimentos. Acreditamos que manter nossa própria equipe de vendas, focada exclusivamente na venda de nossos empreendimentos, proporciona maior eficiência em nossas vendas, além de desenvolver relacionamentos saudáveis com nossos clientes atuais e atrair novos clientes.

Nossa estratégia de vendas inclui, ainda:

- *Lojas próprias, exclusivas para a venda de nossos imóveis.* Temos também quatro bases virtuais compostas por equipes próprias nas cidades de São Paulo, Campinas, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2008, aproximadamente 34% das Vendas Contratadas foram realizadas por lojas próprias e por esta equipe própria de corretores.
- *Loja virtual, cujo volume de vendas cresceu 97,2% em Vendas Contratadas entre 2007 e 2008, inclusive para brasileiros que residem no exterior.* Em 2008, a média diária de acessos à página de nossa loja virtual (www.mrv.com.br) foi de 20 mil visitantes diferentes e, aproximadamente, um mil atendimentos pelo corretor online por dia. Em 2008, efetuamos, a partir da loja virtual, a venda de 2.656 Unidades, representativas de 16,5% do total de nossas Vendas Contratadas. Acreditamos, também, que mais de 50% dos clientes visitem nossos sites antes de fechar negócio.
- *Planos diferenciados de financiamento para a aquisição do imóvel e contratação de seguros de performance para o término da construção.* Vide seção "Financiamento a Clientes" abaixo, na página [•].
- *Pesquisa frequente em nossa base de clientes.* Realizamos, continuamente, pesquisas de mercado e análises que nos orientam quanto ao perfil de nossos clientes, e mantemos nossa base de dados atualizada com informações sobre demografia, perfil de renda, idade e outros detalhes. Esta base é utilizada na identificação dos terrenos, no desenvolvimento do produto e na respectiva estratégia de venda.
- *Marketing direto.* Nossa equipe de marketing direto administra uma base de aproximadamente 800 mil clientes potenciais, o que envolve interação por meios diretos de comunicação (telemarketing, mala direta, e-marketing e marketing corporativo). Além de gerar negócios, esse departamento nos auxilia na tomada de decisão por meio da identificação do perfil socioeconômico e cultural de nossos clientes, bem como seu processo de tomada de decisão.
- *Vendas por indicação.* Realizamos campanhas para beneficiar os clientes que indicam novos compradores. Estas campanhas nos dão um retorno muito satisfatório chegando a representar, no ano de 2008, 15% das Unidades vendidas.
- *Campanhas nacionais de nossos produtos para o fortalecimento de nossa marca.* Nossos produtos permitem-nos adotar estratégias nacionais para sua comercialização, dada ênfase à penetração e abrangência geográfica de atuação, o que implica menor custo unitário de divulgação. Lançamos, em 2008, a campanha intitulada "www.cademeuprimeroape.com.br", com o fim de explicar o plano de financiamento para adquirir o primeiro imóvel. A campanha foi desenvolvida por meio de pesquisa que identificou o perfil do primeiro imóvel em grande parte dos nossos clientes. Neste período, a campanha representou 20% da audiência da loja virtual. De acordo com pesquisas do setor, o endereço "www.mrv.com.br" foi, em 2008, o site mais acessado entre as construtoras brasileiras.
- *Marketing esportivo, em especial no futebol e voleibol.* Desde 1996, promovemos nossos empreendimentos e nossa marca por meio de *marketing* esportivo. Inicialmente através do voleibol feminino, patrocinando o Minas Tênis Clube, o que ocorreu até 2004. Esta equipe teve atuação destacada, com títulos nacionais e internacionais, o que ajudou a divulgar e consolidar a marca "MRV" nacionalmente. De 2004 até final de 2007, patrocinamos o futebol por meio do Clube Atlético Mineiro, com a sexta maior torcida do País, e, em 2008, por meio do Vasco da Gama, quarta maior torcida.

Construção

O gerenciamento e controle da execução de nossas obras são feitos pelo nosso corpo técnico, que possui extensa experiência em Empreendimentos Residenciais Populares. A execução é feita com a contratação de empresas prestadoras de serviços, que são previamente identificadas com base em uma avaliação dos seguintes critérios: experiência, referências pessoais e profissionais. Atualmente, temos aproximadamente 800 empresas prestadoras de serviços.

Uma parte significativa das empresas prestadoras de serviços na área de construção possui longo histórico de relacionamento com o Grupo MRV. Os contratos com estas empresas prestadoras de serviços são geralmente estabelecidos com base em um preço fixo. A grande vantagem da contratação destas empresas é a qualificação e especialização de seus empregados, que se traduz em alta produtividade e eficiência, sobretudo em função de nossos produtos padronizados. Com isto conseguimos diminuir a quantidade de empregados por obra, bem como reduzir o tempo de execução dos nossos empreendimentos.

Nossa tarefa de gerenciamento e supervisão tem como enfoque a garantia de controle da qualidade do produto entregue, o domínio de todas as etapas do processo produtivo, o cumprimento dos prazos contratados e o controle dos custos.

Os nossos processos construtivos são padronizados e estamos certificados no nível A do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-h) desde 2001, o que garante um rigoroso controle de qualidade nos nossos empreendimentos, o que é feito com base no uso de manuais de procedimentos que descrevem em detalhe cada etapa da construção.

Os controles tecnológicos na etapa de infra e supra estrutura são feitos baseados em normas da ABNT, sendo que em alguns itens (por exemplo, blocos e concreto), os controles são feitos com critérios mais rigorosos do que aqueles estabelecidos por tais normas. Desde a fundação do Grupo MRV, não houve qualquer processo judicial questionando a parte estrutural de nossos empreendimentos, o que não significa que não possa haver processos nesse sentido no futuro.

Oferecemos aos nossos clientes diversas opções de acabamentos na construção. Além disso, disponibilizamos uma equipe de arquitetos antes da conclusão da construção do empreendimento para que o cliente possa personalizar alguns itens específicos de sua Unidade.

Visando atender a um forte crescimento e, portanto, aumentar nossa capacidade de construção, temos desenvolvido parcerias com outros construtores e, atualmente, possuímos 23 parceiros. Nossa estratégia é selecionar construtoras com reconhecida capacidade e conhecimento no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, independentemente de sua localidade de atuação, e, em seguida, montar acordos operacionais com cada uma delas, delimitando a respectiva área geográfica de atuação. Nesta seleção de parceiros, levamos em conta também se a experiência do parceiro se coaduna com nossos métodos, padrões de excelência e custos e não raro lhe prestamos assessoria técnica nesse sentido.

Em média, os parceiros têm uma participação de aproximadamente 10% do empreendimento, além do serviço de construção. À nossa Companhia são reservadas as obrigações de seleção de terrenos, incorporação, venda e supervisão da construção, além do aporte, proporcionalmente, de fundos para o empreendimento.

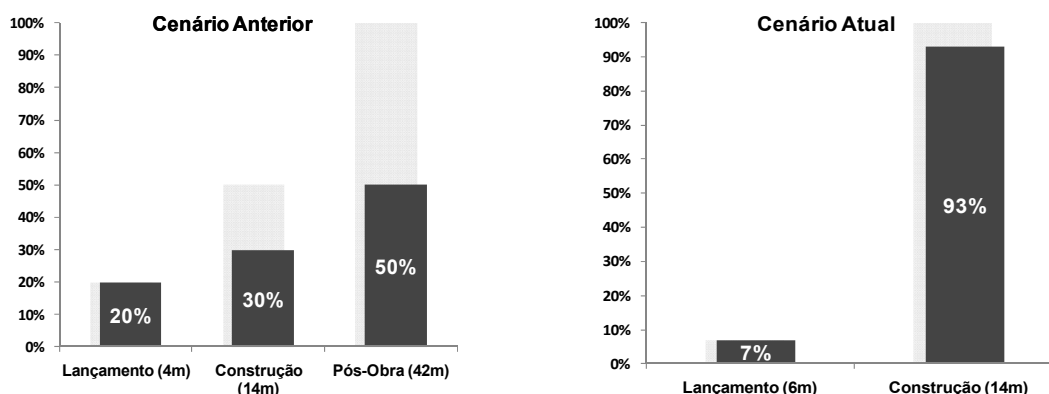
Financiamento a Clientes

A disponibilidade de financiamento aos nossos potenciais clientes, especialmente durante a construção do empreendimento, tem sido de fundamental importância para o nosso negócio. A escassez relativa de recursos para o financiamento imobiliário no Brasil, em 2008, fez com que financiássemos uma parcela significativa de nossas vendas.

Atualmente, os bancos comerciais e a CEF voltaram a oferecer crédito imobiliário aos clientes finais, após a redução de liquidez verificada nos últimos meses de 2008. Esta nova oferta muda as condições financeiras e a taxa interna de retorno dos novos empreendimentos. Nos novos planos, os clientes aportam valores significativamente menores até a entrega das chaves, chegando no máximo a 30% do valor do imóvel. Se, por um lado, recebemos menor volume de recursos dos clientes até a entrega das chaves, por outro recebemos o restante integralmente, tão logo terminemos a obra e providenciemos o Habite-se averbado para o cliente.

Os bancos comerciais têm também ofertado um volume considerável de crédito sob a forma de financiamento para a produção dos imóveis, suprimindo e complementando o aporte de caixa necessário à execução dos empreendimentos. Esta oferta de crédito pode montar a aproximadamente 40% do valor de venda das Unidades. Representamos, nos gráficos abaixo, os modelos teóricos de fluxo de caixa dos dois diferentes modelos. Como se verá, o novo modelo

apresenta uma taxa interna de retorno maior e melhor aproveitamento de nosso capital próprio, com maior giro dos negócios e menor necessidade de capital por Unidade.



Fonte: Companhia

Adicionalmente, a maior disponibilidade de crédito nos permite cumprir ciclos mais rápidos de construção. Nosso modelo de construção é padronizado, com prazos de construção geralmente curtos (aproximadamente 14 meses). A execução de ciclos mais rápidos aumentarão, adicionalmente, a taxa interna de retorno de projetos específicos e, portanto, também a da nossa Companhia. A execução de altas margens brutas com ciclos mais curtos de capital aumentam consideravelmente a nossa eficiência econômica. Por fim, ao diminuirmos o ciclo do projeto, favorecemos também nossos clientes, que, durante um menor tempo, terão que pagar sua moradia corrente, notadamente aluguel, e ao mesmo tempo contribuir para o pagamento de seu futuro imóvel.

Disponibilizamos a nossos clientes três modalidades de financiamento para compra de imóvel: direto, bancos comerciais ou CEF. A tabela abaixo indica a evolução destas modalidades em nossas atividades, como percentual de nossas Vendas Contratadas:

	Exercício encerrado em			Período de três meses encerrado em	
	2006	2007	2008	1T08	1T09
Financiamento direto	17%	6%	4%	4%	2%
Financiamento bancário	29%	61%	48%	72%	14%
CEF	32%	27%	43%	19%	78%
Pagamento à vista (*)	22%	7%	5%	5%	7%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

(*) Financiado até a entrega das chaves.

Financiamento direto

Por meio desta modalidade, recebemos do cliente um sinal e o restante é pago em parcelas mensais. O prazo médio destes contratos é de até 60 meses. Normalmente, exigimos do cliente um valor maior no sinal ou no ato de entrega das chaves, que corresponde a, aproximadamente, 30,0% do valor da Unidade.

As parcelas dos contratos são reajustadas mensalmente pelo INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, as parcelas do contrato passam a ser reajustadas mensalmente pelo IGP-M.

Concluída a construção, nossos financiamentos são geralmente garantidos pela alienação fiduciária da Unidade, com a transferência de todos os direitos de propriedade ao cliente relativos à Unidade somente mediante o pagamento integral das parcelas em aberto.

Historicamente, temos registrado um baixo índice de inadimplência sobre os nossos recebíveis (menos de 2,0% de nossos recebíveis, em 2008). Atribuímos este resultado a diversos fatores, com destaque para: (i) ações sistemáticas de cobrança; (ii) diversas opções de negociações, caso os clientes venham a enfrentar dificuldades financeiras; (iii) imissão do comprador na posse do imóvel somente após análise do cadastro e histórico de pagamentos até aquele momento; (iv) solicitação de fiadores/avalistas para entrega das chaves em planos de vendas mais extensos e/ou com reajustes

periódicos; (v) entrega das chaves realizada mediante escritura com alienação fiduciária (vendas financiadas por nós), para as vendas a partir de agosto de 2006.

Além disso, possuímos uma política de concessão de crédito baseada em nossa experiência com os clientes de nosso segmento de atuação. As vendas somente são concretizadas caso os clientes estejam em conformidade com nossos parâmetros de risco e de segurança, por meio de análise de crédito perante Serasa, SPC e outros mecanismos internos. A inadimplência é monitorada e eventuais renegociações podem chegar à retomada do imóvel, caso sua posse tenha sido transferida ao cliente. Por último, nossas vendas são pulverizadas em termos de número de clientes e localização geográfica.

Financiamento bancário

Por meio desta modalidade, recebemos do cliente o valor das parcelas dos contratos somente até entrega das chaves. A partir desse momento, o cliente financia o saldo devedor do contrato diretamente com a instituição financeira, que nos paga à vista aquele valor. Em alguns empreendimentos, a aprovação de crédito por parte da instituição financeira não é automática. Ela avalia o crédito do cliente e o valor do imóvel, que fica hipotecado ou alienado fiduciariamente em garantia de pagamento do financiamento. Aproximadamente 90,0% dos financiamentos pleiteados por nossos clientes são contratados dentro de um prazo de 90 a 120 dias a contar da solicitação.

Entendemos que existem vantagens para os clientes e para nós no financiamento do saldo devedor do contrato com instituições financeiras. Para o cliente, porque pode utilizar o seu FGTS para pagamento de parte do saldo devedor do imóvel e obter junto à instituição financeira prazos mais longos de pagamento e menores taxas de juros. Para nós, o financiamento aumenta nossa liquidez, elimina nosso risco de crédito com o cliente e reduz nosso tempo de administração de carteira de recebíveis.

CEF – Crédito Associativo

Trabalhamos desde o início dos anos 80 com a CEF. Para mais informações, *vide* seção "O Setor Imobiliário – Regulamentação do Setor Imobiliário Brasileiro – Regulamentação da Política de Crédito Imobiliário", na página [•], deste Prospecto.

Na modalidade de crédito associativo, o cliente toma recursos da CEF, os quais são repassados à MRV mediante evolução da obra. Nós recebemos até 95% do VGV durante as obras, diminuindo a necessidade de capital de giro. Além disso, este financiamento não consta como dívida no nosso balanço. Para MRV esta modalidade é a mais interessante do ponto de vista de fluxo de caixa.

Controle de Riscos

Nossos procedimentos de controle de risco compreendem a aprovação de todos os nossos projetos por nosso Conselho de Administração. Nosso Conselho de Administração revisa cuidadosamente os procedimentos para controle e gerenciamento de riscos em cada uma das nossas atividades, conforme detalhadamente descritos anteriormente na seção "Estrutura de Negócios", na página [•].

Processos de Compra de Insumos

Temos uma equipe de suprimentos especializada e com profundo conhecimento do mercado fornecedor. Na construção dos nossos empreendimentos, em média, 58% dos custos diretos são provenientes dos materiais de construção. Integrada à equipe de produção, a equipe de suprimentos é responsável também pela contratação dos serviços estratégicos e de maior valor agregado (fundações, demolições, terraplenagens, pavimentações, redes elétricas, etc.) ficando assim responsável por aproximadamente 95% dos custos diretos de produção. Isso contribui para uma menor variação nos custos finais das obras.

Destacamos 160 itens ou produtos que representam aproximadamente 90% dos nossos custos com materiais e insumos. Estes itens ou produtos possuem negociações e acordos em nível nacional, regional ou local, garantindo-nos uma maior uniformidade e poder de negociação nas compras. O segundo item de grande atenção é o prazo ou pontualidade na entrega dos produtos. Este índice de pontualidade gira em torno de 92%, ou seja, 8% ou menos dos pedidos são entregues fora do prazo especificado.

Segmentamos os fornecedores em nacionais, regionais ou locais, de forma a extrair o máximo deles - tendo o cuidado de evitar que qualquer um deles se torne indispensável em nosso processo produtivo. Em 2008, possuíamos mais de três mil fornecedores. Não temos contrato de exclusividade com qualquer fornecedor e pesquisamos o mercado com frequência diária. Tais fornecedores são selecionados com base em critérios rígidos e as negociações são fechadas de forma a permitir maior pontualidade, maior qualidade dos produtos – sempre dentro das especificações técnicas e garantias – e melhores condições comerciais. Nosso prazo médio de pagamento é de 30 dias. Considerando a padronização de nossos empreendimentos e execução simultânea de um grande volume de obras nas cidades que atuamos, alcançamos significativas economias de escala nas nossas compras de materiais e contratações de serviços estratégicos.

Relacionamento com Clientes

Temos um departamento de relacionamento com clientes, com o objetivo de informar, esclarecer dúvidas, solucionar problemas, bem como fidelizar nossos clientes. Esse setor coordena o “portal de relacionamento”, nossa ferramenta eletrônica que exibe na internet o andamento de todas nossas obras para nossos clientes, possibilitando a visualização de fotos, plantas, detalhes dos empreendimentos e promoções. Além disso, utilizamos o portal para realizar pesquisas, incentivar a campanha de indicação premiada e realizar atendimento personalizado.

Concorrência

De uma maneira geral, o mercado de incorporação e construção imobiliária é marcado por grande competição. O mercado é pulverizado e nenhum participante detém individualmente participação expressiva do mercado nacional.

Temos dois tipos de competidores: as empresas já listadas, ou em processo de listagem na BM&FBOVESPA, e as pequenas empresas locais. As empresas do primeiro grupo estão preponderantemente localizadas nas grandes metrópoles e em fase inicial de atuação no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares. As empresas do segundo grupo são pouco capitalizadas, tendo acesso limitado a financiamentos. Na nossa visão esta característica competitiva tem tendência de valor decrescente no tempo. Além dos esforços governamentais, acreditamos que os financiamentos imobiliários bancários são um forte vetor de formalização do processo produtivo bem como do comercial. O custo da formalidade é facilmente compensado por nossa escala e características industriais de produção. Uma maior escala e formalização também nos permitem acesso a crédito mais abundante e barato, possibilitando um valor de prestação final menor para nosso cliente.

Dentre as construtoras, destacamos as seguintes, listadas em Bolsa: Rodobens Negócios Imobiliários S.A., PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, Trisul S.A., Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A., Rossi Residencial S.A., Gafisa S.A. (Fit Residencial e Construtora Tenda S.A.), Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Living). Todas estas empresas atuam na região metropolitana de São Paulo e, individualmente, a maior parte delas atua nas capitais dos principais Estados brasileiros.

Ao longo dos próximos semestres aguardamos uma competição mais acirrada por parte das construtoras tradicionais de outros segmentos, listadas na BM&FBOVESPA, e empresas estrangeiras, que vêm no nosso segmento de atuação – o de Empreendimentos Residenciais Populares - um potencial maior de crescimento. Algumas destas empresas se encontram em confortável situação financeira, obtida através da abertura de seu capital em bolsa. Acreditamos que nossa eficiência, experiência específica e constante busca por aprimoramento deverão ser capazes de manter nossa competitividade.

Os principais fatores de diferenciação frente aos consumidores incluem preço, localização, disponibilidade e condições de financiamento, padrão de acabamento das Unidades, qualidade dos materiais utilizados na obra, reputação e histórico de cumprimento dos prazos das obras.

Investimentos e Desinvestimentos

Em 2008, investimos R\$56,6 milhões em ativos imobilizados e intangíveis. Os investimentos se destinaram principalmente para aquisição de terrenos e construção dos condomínios logísticos da

MRV LOG, para construção de plantões de venda e para aquisição de mobílias de decoração dos apartamentos modelos e licenças de uso de softwares. Não foram realizados desinvestimentos relevantes em 2006, 2007 e 2008, e no primeiro trimestre de 2009.

Sazonalidade

De uma maneira geral o mercado imobiliário no nosso segmento não apresenta um padrão definido de flutuação ao longo dos meses do ano. A única flutuação mais consistentemente observada é o decréscimo de vendas no mês de dezembro, o que acreditamos ser justificado pela ocupação de nosso público-alvo com as festividades e interrupções de trabalho do fim de ano.

Propriedade Intelectual

Celebramos com a MRV Serviços de Engenharia, em 5 de janeiro de 2007, um Contrato de Licença de Uso de Marcas, pelo qual MRV Serviços de Engenharia nos outorgou, em caráter gratuito, com exclusividade, a licença de uso, no território brasileiro, da marca mista "MRV Engenharia", que se encontra devidamente registrada no INPI. A licença é válida por dez anos a contar da data de celebração do respectivo contrato e não pode ser cedida por qualquer das partes, salvo mediante aprovação prévia. Não somos titulares de nenhum registro ou pedido de registro de marca depositado no INPI.

Somos titulares de diversos nomes de domínio registrados no Brasil, destacando-se "mrv.com.br", "cademeuprimeiroape.com.br" e "euodeiopagaraluguel.com.br".

Ativo Imobilizado

Não somos proprietários de nenhum ativo imobilizado relevante, sendo que nossa sede e filiais estão localizadas em imóveis alugados. Os terrenos adquiridos para realização de nossos empreendimentos imobiliários são registrados em nosso balanço patrimonial na conta "Estoque de Imóveis a Comercializar", não integrando o nosso ativo imobilizado.

Para mais informações, *vide* "Análise e Discussão das Demonstrações Financeiras e o Resultado Operacional", na página 10.

Seguros

Nossa política de seguros tem duas vertentes. Na primeira vertente, em que as Unidades do empreendimento têm algum tipo de financiamento bancário vinculado à sua construção ou ao cliente via CEF, mantemos apólices de seguro junto a companhias de seguros brasileiras líderes e financeiramente sólidas. Estas apólices de seguro cobrem todos os riscos potenciais existentes e apresentam especificações, limites e franquias usuais no local em que o empreendimento estiver situado. Acreditamos que esta cobertura de seguro é adequada, consistente com as práticas usuais adotadas por outras empresas atuantes no setor imobiliário. Contudo, não podemos garantir que o valor de seguro será suficiente para nos proteger de perdas relevantes que venhamos a sofrer. Não mantemos nenhuma apólice de seguro para nossos empreendimentos depois do encerramento das obras.

As apólices contratadas para os empreendimentos trazem coberturas para riscos de obra civil, responsabilidade civil geral e cruzada, danos em consequência de erro de projeto, entre outras. Contratamos, geralmente, também, seguro-garantia para construção e entrega das Unidades.

Na segunda vertente, em que as Unidades são financiadas exclusivamente com nossos recursos, não mantemos, normalmente, seguros para estes empreendimentos. Nossa decisão se fundamenta no alto padrão de segurança e simplicidade de nossos empreendimentos, substanciado pelos seguintes fatores: (i) inexistência de sinistros relevantes na história do Grupo MRV; (ii) diversificação geográfica; e (iii) alto número de empreendimentos, onde cada um individualmente representa um percentual diminuto de nossas atividades.

Por fim, contratamos seguros residenciais e seguros de vida em grupo para nossos executivos, empregados e estagiários, com capital segurado entre R\$5,0 mil e R\$300,0 mil.

Meio Ambiente

Estamos em consonância com a legislação e normas ambientais vigentes, atuando em observância às questões ambientais em todas as fases de projeto e construção de nossos empreendimentos. Para mais informações, *vide* seção “O Setor Imobiliário – Aspectos Ambientais”, na página [•].

A Companhia não aderiu a nenhuma norma de conduta específica ou padrões internacionais relativos à proteção ambiental.

Responsabilidade Social

Faz parte de nossa cultura e nossos valores trabalhar e ajudar no desenvolvimento das comunidades onde temos nossas atividades. Ao longo de nossa história, executamos diversas iniciativas e a seguir descrevemos algumas delas.

Entre outubro de 1999 até outubro de 2001, em parceria com o governo municipal de Belo Horizonte, construímos e provemos fundos para um Centro de Atendimento, que continha consultórios médicos e dentários, refeitório e salas e recebia crianças de diferentes partes da periferia de Belo Horizonte. Nossos colaboradores se envolveram nesta iniciativa por meio de campanhas de doação de roupas e brinquedos e de peças de teatro em datas específicas. Durante estes dois anos, 16 mil crianças, aproximadamente, passaram por este Centro e receberam algum tipo de suporte.

Outra iniciativa é a promoção de incentivos para que as comunidades mantenham seus muros limpos e adequadamente pintados. Em nossos empreendimentos, comprometemo-nos publicamente, deixando placas nestas paredes ou muros, a mensalmente doar cestas básicas para certas creches e organizações assistenciais, desde que inexista grafite nestes muros.

Atualmente provemos suporte à associação "Cidade dos Meninos São Vicente de Paulo", localizada em Ribeirão das Neves, Estado de Minas Gerais, por meio de doações mensais e campanhas visando atrair outros colaboradores para esta iniciativa. Esta associação provê moradia, além de educação formal, técnica e humanística para adolescentes, que, em grupos de 16 garotos ou garotas, são mantidos em 100 casas (www.cidadedosmeninos.org.br). Em fevereiro de 2009, foram entregues à referida associação as chaves de dois edifícios, por nós construídos e por nós a serem mantidos durante cinco anos, que passaram a abrigar 200 novos jovens beneficiados pela instituição, totalizando 1,8 mil vagas anuais.

Prêmios

Conquistamos os seguintes prêmios em 2005, 2006, 2007 e 2008:

Ano	Prêmio	Instituição
2004/2005	X Top of Mind - Categoria Liderança	Revista Mercado Comum MG
2005	As Maiores de Minas - Maior Construtora do Estado	Estado de Minas e Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais (FIEMG)
2005	8ª maior construtora do País (Ranking Top Imobiliário 2005)	Estado de São Paulo e Embraesp
2006/2007	XII Top of Mind - Categoria Liderança	Revista Mercado Comum MG
2007	Top Of Mind - Categoria Construtora Residencial	Revista Mercado Comum MG
2008	Top Of Mind – Categoria Construtoras	Jornal Comércio de Franca SP
2008	Prêmio Top vale São José dos Campos, Jacareí, e regional - Categoria Construtora e Incorporadora	Jornal Vale Paraibano

Tecnologia da Informação

Entendemos que a utilização de sistemas de última geração é essencial ao gerenciamento de nossas atividades, à agilidade do atendimento ao cliente, à manutenção de nossa competitividade no mercado e à redução de nossos custos operacionais.

Dentre os principais objetivos de nossa equipe de tecnologia da informação destacam-se: a implantação de novos processos para obter eficiência e agilidade, reduzindo custos; a implementação de funcionalidades de nossos *softwares* de gerenciamento e gestão; e a garantia de segurança das informações.

Utilizamos atualmente o sistema ERP (Enterprise Resource Planning) fornecido pela Totvs S.A. Estamos em fase de implementação do SAP para nossa plataforma de gestão empresarial, que atenderá os usuários por um software específico.

Recursos Humanos

Possuímos uma cultura de meritocracia e de sociedade. Há mais de 10 anos, implementamos um modelo de sociedade que visa a reter talentos e gerar uma cultura interna de alinhamento de interesses entre nossos acionistas, principais executivos e empregados.

A evolução de nosso quadro de empregados em 2006, 2007, 2008, bem como em 31 de março de 2009, está descrita abaixo:

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de			Período de três meses encerrado em 31 de março de
	2006	2007	2008	2009
Administrativo e vendas.....	539	767	1.419	1.303
Obras.....	631	2.366	5.694	4.236
TOTAL	1.170	3.133	7.113	5.539

Também contamos com empresas prestadoras de serviços na realização de nossos empreendimentos.

Em 31 de março de 2008 o quadro de pessoal da companhia era composto por 5.539 colaboradores, deste total, 347 eram estagiários. A companhia também contava em seu quadro com 25 funcionários portadores de necessidades especiais e 102 com direito à estabilidade funcional. Adicionalmente, a companhia possuía 5.088 temporários e/ou prestadores de serviços dentro das dependências administrativas e nas obras na mesma data.

Remuneração e Benefícios

O salário de nossos empregados é calculado na forma da lei, sendo composto por salário fixo, ao qual poderá ser acrescida participação nos lucros. A equipe comercial, além do salário fixo e participação nos lucros, tem uma parcela variável em sua remuneração, baseada no volume de vendas.

Em março de 2009, a folha de pagamento mensal de nossos empregados totalizou R\$9,5 milhões, aproximadamente.

Como benefícios para nossos empregados oferecemos seguro de vida, assistência médica, inclusive para dependentes, assistência odontológica, vale refeição e vale transporte.

Em 31 de março de 2009, as despesas totais com benefícios concedidos a nossos empregados totalizaram R\$1,0 milhão. Em 2008, as despesas totais com estes benefícios totalizaram aproximadamente R\$0,9 milhão por mês e em 2007, aproximadamente R\$0,5 milhão por mês.

Relações com Sindicatos

Desenvolvemos nossas atividades em 63 cidades, localizadas em 13 Estados e no Distrito Federal. Acreditamos ter um bom relacionamento com os vários sindicatos aos quais nossos empregados são filiados. Os acordos de trabalho são renegociados anualmente e, nas principais cidades, mantemos canais diretos de comunicação. junto aos Sindicatos dos Empregados da Construção Civil e Sindicatos Patronais da Construção Civil. Nos últimos três anos, não houve greve ou qualquer paralisação significativa em nossas atividades.

Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações

Atualmente, todos os nossos principais executivos e empregados já têm sua remuneração alinhada com nosso desempenho. Além de contribuir para o desenvolvimento de um modelo de negócios altamente eficiente, acreditamos que a adoção de um programa de tal natureza, que atinge de forma ampla o nosso corpo gerencial, cria o correto incentivo aos demais colaboradores a melhorar constantemente nossas operações e, como consequência, suas perspectivas profissionais. Na data deste Prospecto, 64 colaboradores (com exceção de Rubens Menin Teixeira de Souza, Marcos

Alberto Cabaleiro Fernandez e Lucas Cabaleiro Fernandez, cujas participações estão descritas na seção “- Administração”) eram titulares de 2.752.118 ações do nosso capital, e 100 executivos e empregados participam do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações da nossa Companhia. *Vide* seção “Administração – Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações”, abaixo, na página [•].

Planos de Participação nos Lucros e Resultados

Implementamos um plano, vigente a partir de 2007, baseado em metas quantitativas, que abrange todos nossos empregados e prevê a distribuição de até 4,5% do lucro líquido. Este plano é um instrumento incentivador do bom desempenho individual e do comprometimento com metas empresariais, porque visa a premiar os colaboradores com performance diferenciada ao longo do ano. O montante relativo ao plano de participação nos lucros e resultados de 2008 totalizou R\$7,3 milhões, em comparação com R\$4,4 milhões, em 2007.

Segurança e Medicina do Trabalho

Damos grande importância à prevenção de acidentes e doenças do trabalho. Desta maneira, seguimos todas as regras e procedimentos administrativos e executivos, sejam eles gerais ou específicos, que visem à prevenção de acidentes de trabalho.

Banco de Idéias

Desenvolvemos, desde junho de 2003, um programa interno denominado "Banco de Idéias", por meio do qual nossos empregados apresentam sugestões para aprimorar aspectos financeiros, operacionais e administrativos na Companhia. As sugestões aceitas, que venham a contribuir para a melhoria de nossas atividades, inclusive para redução de nossas despesas, podem gerar benefícios para nossos empregados, como pagamento de prêmios.

Contratos Relevantes

CEF

Assinamos com a CEF, em dezembro de 2007, um Protocolo de Intenções que nos tornou a construtora correspondente negocial da CEF no setor imobiliário.

Em 12 de maio de 2008, iniciamos nossas operações como correspondente imobiliário da CEF. Em junho do mesmo ano, assinamos os primeiros contratos do crédito associativo através do correspondente imobiliário em cinco empreendimentos de Belo Horizonte.

MRV LOG

Em maio de 2008, nós, em conjunto com o Autonomy Investimentos, constituímos a MRV LOG, na proporção de 65% e 35%, respectivamente, para atuar no segmento imobiliário voltado para a incorporação e locação de centros de distribuição, condomínios industriais, *hubs* (centrais de empresas que usam nossos galpões para centralizar suas operações de determinadas regiões) e condomínios logísticos (empreendimento para locação de empresas operadoras de logística - transportadoras - que alugam parte de galpões e dividem a parte comum como refeitório, restaurante, dormitório, apoio, etc).

O controle sobre esta nova empresa cabe a nós, que também contribuiremos com parte do capital inicial e *expertise* sobre a disponibilidade de terrenos, incorporação dos projetos de logística e aspectos concernentes a demanda por estes projetos logísticos. Ao Autonomy Investimentos cabe contribuir com parte do capital inicial e experiência no mercado de *project financing* e securitização de recebíveis.

Debêntures e notas promissórias

Ademais, emitimos debêntures e notas promissórias para distribuição pública. *Vide* seção "Informações sobre o Mercado de Negociação e os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos ", na página [•] deste Prospecto.

Obrigações Contratuais

A tabela abaixo sintetiza as datas de vencimento das nossas obrigações contratuais relevantes a partir de 31 de março de 2009, as quais são compostas por obrigações decorrentes de financiamentos, empréstimos e debêntures e de aquisição de terrenos. Os empréstimos, financiamentos e as debêntures possuem taxas de juros pré-fixados de 15,5% ao ano., encargos indexados pelo CDI acrescidos de juros que variam de 1,081% ao ano a 3,7% ao ano., encargos indexados à TR acrescida de juros que variam de 8% ao ano a 16,77% ao ano e encargos indexados ao IPCA acrescido de juros de 10,8% ao ano. As contas a pagar por aquisição de terrenos em sua maioria são atualizados pelo IGP-M acrescido de 1% ao mês.

	Pagamentos de principal por período				
	Total	Inferior a 1 ano	1 Ano	1 a 2 Anos	Superior a 3 Anos
	Em R\$ mil				
Financiamentos, empréstimos e debêntures	598,6	106,3	176,0	117,1	199,2
Contas a pagar por aquisição de terrenos (1).....	75,1	41,9	25,5	7,7	-
Total	673,7	148,2	201,5	124,8	199,2

1 – Contas a pagar por aquisição de terrenos adquirido a prazo. Não inclui terrenos adquiridos através de permuta.

Contingências Judiciais e Administrativas

O valor da contingência de cada processo pode não corresponder ao valor que provisionamos, tendo em vista a metodologia de definição de provisionamento utilizada. Para o provisionamento, classificamos o prognóstico dos processos em provável, possível ou remoto, conforme a estimativa de perda (no caso das ações em que a Companhia é ré) de cada demanda. Essa classificação é feita após analisados os fatos alegados na peça processual inicial e os argumentos de defesa, do pleito deduzido em face da situação fática e de direito, da posição jurisprudencial dominante em casos análogos, além da opinião dos advogados internos e externos responsáveis pela condução de cada processo. A provisão é feita apenas para os processos classificados como de perda provável.

Acreditamos que nossas provisões para processos judiciais e administrativos são suficientes para atender prováveis perdas. Com base na opinião dos assessores legais, a administração da Companhia efetuou provisões para as perdas estimadas no montante de R\$2,0 milhões.

Não acreditamos que qualquer ação judicial ou processo administrativo individual pendente em relação à Companhia ou às sociedades que anteriormente pertenciam ao Grupo MRV, se decidido de maneira desfavorável, causaria efeito adverso relevante sobre nossa situação financeira ou resultados operacionais.

Processos Tributários

Em 31 de março de 2009, éramos parte em processos tributários judiciais e administrativos, no valor total de, aproximadamente, R\$2,4 milhões, dos quais aproximadamente R\$300 mil estavam provisionados.

Processos Trabalhistas

Em 31 de março de 2009, éramos parte em aproximadamente 800 processos trabalhistas ajuizados, principalmente, por empregados de empreiteiros em que se requereu a responsabilidade subsidiária da Companhia. O valor total envolvido nesses processos é de aproximadamente R\$1,5 milhão. Desta forma, constituímos, em 31 de março de 2009, uma provisão de aproximadamente R\$500 mil para eventuais perdas, conforme parecer de nossos advogados externos.

Processos Cíveis

Em 31 de março de 2009, éramos parte em aproximadamente 510 ações, sendo que em aproximadamente 460 ações, figurávamos no pólo passivo. Tratam-se de ações revisionais, ações de rescisão contratual, ações de cobrança, ações indenizatórias, ações declaratórias, ações de repetição de indébito, consignação em pagamento, ação de nunciação de obra nova, execuções, usucapião e ações cominatórias. Nenhuma dessas ações, individualmente consideradas, tem relevância do ponto de vista financeiro, motivo pelo qual não acreditamos que decisões desfavoráveis nessas ações judiciais causariam impacto relevante nas nossas atividades. Com base na opinião dos assessores legais, a administração da Companhia efetuou provisões para as perdas estimadas no montante de R\$1,2 milhão.

ADMINISTRAÇÃO

De acordo com o nosso Estatuto Social, somos administrados por um Conselho de Administração composto por sete membros, e por uma Diretoria composta por sete membros. Nosso Estatuto Social prevê, ainda, um Conselho Fiscal de funcionamento não-permanente, composto por três membros efetivos e igual número de suplentes, instalado a pedido dos nossos acionistas.

Todos os nossos conselheiros de administração e diretores se comprometeram a agir em conformidade com o referido estatuto, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento do Novo Mercado.

Nenhum dos Administradores da Companhia está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação judicial ou administrativa. Adicionalmente, inexistem contratos ou outras obrigações relevantes entre a Companhia e qualquer de seus administradores, exceto pelo contrato com diretores que regula suas relações de administração com a Companhia.

Conselho de Administração

Nosso Conselho de Administração é responsável pela definição das nossas políticas estratégicas gerais e, entre outras atribuições, pelo estabelecimento de nossas políticas comerciais gerais, por eleger nossos diretores e fiscalizar a sua gestão. Ressalte-se que cabe a esse órgão deliberar sobre o aumento do capital social até o limite do capital autorizado; estabelecendo as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. Atualmente, nosso Conselho de Administração é composto por sete membros, sendo três deles Conselheiros Independentes.

Nosso Conselho instituiu, em reunião realizada em 6 de novembro de 2006, três comitês internos de apoio, para assessorar e propor soluções para aumentar a eficácia de suas decisões. São eles: Comitê de Recursos Humanos, Comitê de Governança Corporativa e Comitê de Relacionamento com o Cliente. Em 9 de abril de 2007, nosso Conselho instituiu um Comitê de Desenvolvimento Imobiliário. Cada um destes comitês é composto por três membros e presidido por um conselheiro. Todos os membros dos comitês detêm conhecimentos básicos sobre finanças, contabilidade e legislação aplicada ao Mercado de Capitais.

Nosso Conselho de Administração reúne-se, ordinariamente, a cada três meses e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou por qualquer de seus membros.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro é eleito em Assembleia Geral e deve ser proprietário de, no mínimo, uma ação de nossa emissão, podendo residir fora do Brasil. Nosso Estatuto Social não contém restrições à possibilidade de os membros do nosso Conselho de Administração obterem empréstimos junto a nós. Contudo, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, um membro do Conselho de Administração é proibido (i) de votar em qualquer assunto que envolva conflito de seus interesses com nossos interesses; e (ii) de tomar por empréstimo recursos ou bens da nossa Companhia, sem prévia autorização da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração. *Vide* “Descrição do capital social – Conselho de Administração – Conflito de Interesses”, na página [•].

Ainda de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com o entendimento da CVM, nossos acionistas não-controladores, com ações que representem, no mínimo, 10% do nosso capital social, por prazo ininterrupto de, no mínimo, três meses imediatamente anteriores à realização da assembleia, têm o direito de eleger um membro do nosso Conselho de Administração, independentemente da adoção do processo de voto múltiplo.

O prazo de gestão dos membros do nosso Conselho de Administração é unificado e de dois anos, sendo permitida a reeleição. Nosso Estatuto Social não determina idade para aposentadoria compulsória dos nossos conselheiros.

A seguir, relacionamos os atuais membros de nosso Conselho de Administração e seu cargo, bem como uma breve descrição biográfica.

Membro	Idade	Cargo	Data da Eleição	Prazo de Gestão
Rubens Menin Teixeira de Souza	53	Presidente	27.4.2009	27.4.2011
Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez	57	Vice-Presidente	27.4.2009	27.4.2011
Levi Henrique	74	Conselheiro ^(*)	27.4.2009	27.4.2011
Marco Aurélio de Vasconcelos Cançado	58	Conselheiro ^(*)	27.4.2009	27.4.2011
Fernando Henrique da Fonseca	69	Conselheiro ^(*)	27.4.2009	27.4.2011
Robert Charles Gibbins	39	Conselheiro	27.4.2009	27.4.2011
Roberto Miranda de Lima	38	Conselheiro ^(*)	27.4.2009	27.4.2011

(*) Conselheiro Independente.

Rubens Menin Teixeira de Souza. Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Companhia. É graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais em 1978, sócio-fundador do Grupo MRV e principal executivo, hoje exercendo o cargo de Diretor-Presidente da Diretoria Executiva e Presidente do Conselho de Administração. É sócio-fundador do Intermedium e Presidente do conselho de administração desde a constituição desta instituição, em 1994.

Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez. É graduado em direito pela Faculdade de Direito Milton Campos, em 1981. É sócio fundador da Construtora Becker Cabaleiro em 1977 e da CVG em 1986, Vice-Presidente da Câmara do Mercado Imobiliário de Belo Horizonte na relação com as construtoras e o Sindicato da Construção Civil de 1999 a 2002. É sócio-fundador e membro do conselho de administração do Intermedium desde a constituição desta companhia, em 1994.

Levi Henrique. É graduado em engenharia pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica – ITA. Logo após a graduação foi trabalhar na Cofap S.A., em 1959, onde alcançou a posição de Diretor da Fábrica de Amortecedores, permanecendo nessa empresa por 19 anos. Posteriormente, em 1978, juntou-se à Eluma S.A., onde chegou à posição de Diretor Superintendente da Divisão de Não-ferrosos. Permaneceu nessa empresa durante 8 anos. Posteriormente, entre 1985 e 1993, trabalhou como Diretor Superintendente nas empresas LaFonte Fechaduras S.A., Metalpó Indústria e Comércio Ltda. e Protendit Indústria e Comércio Ltda. Em 1994, estabeleceu a Geminids, sua empresa de consultoria em gestão empresarial, na qual permanece até o presente momento.

Marco Aurélio de Vasconcelos Cançado. É graduado em Administração de Empresas pela Faculdade de Ciências Econômicas, Administrativas e Contábeis da FUMEC em 1974, pós-graduado em Administração Financeira pela Fundação João Pinheiro/Columbia University em 1975 e especializou-se em finanças na Wharton School of the University of Pennsylvania em 1992. Profissional com experiência de mais de 30 anos nos mercados financeiro e de capitais, ocupando cargos executivos em várias instituições, entre outras: Ibrasa, Eletrosilex, Boa Vista Espírito Santo Asset Management e nos bancos BDMG, CREDIREAL, BEMGE, BRASIL, Inter-Atlântico, BMG e Mercantil do Brasil. Durante sua carreira, exerceu nos conselhos de administração do IBMEC, ACESITA, CETIP, CIP e CNF. Por dois mandatos consecutivos, no período de 1992 a 1996, foi presidente da Associação Nacional dos Bancos de Investimento – ANBID. É atualmente sócio-diretor da MAVC – Consultoria e Participações Ltda., e membro do conselho de administração da Araújo Fontes, empresa com forte atuação em *corporate finance* e fusões e aquisições.

Fernando Henrique da Fonseca. É formado em Ciências Econômicas pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), com especialização nas áreas Financeira, Econômica e de Negócios. É diretor-Presidente da Celulose Nipo-Brasileira S.A. (CENIBRA), desde setembro de 2001. Totaliza 42 anos de experiência na área financeira em empresas públicas e privadas, tendo exercido os seguintes cargos: Presidente do Intermedium e da financeira Credicon de 1994 a 2001; Vice-Presidente do Banco BEMGE de 1987 a 1988; Presidente do Banco Agrimisa de 1988 a 1993, Diretor Executivo do Conselho de Política Financeira do Estado de Minas Gerais de 1983 a 1985; Gerente da Companhia Siderúrgica Belgo-Mineira de 1967 a 1975.

Robert Charles Gibbins. Formou-se "cum laude" em Finanças, na Universidade da Pennsylvania. Antes de constituir, em 2003, o fundo de investimento Autonomy Capital Research LLP, Robert Gibbins esteve, de 1994 a 2003, no Lehman Brothers, inicialmente como *trader* de dívidas de Governos Europeus e, após, liderando os investimentos proprietários em mercados emergentes. Antes de se unir ao Lehman Brothers, o Sr. Gibbins permaneceu de 1992 a 1994 no JP Morgan, onde, após se formar no seu "training program", atuou no mercado de renda fixa e derivativos de câmbio.

Roberto Miranda de Lima. É formado em engenharia civil na Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, obteve sua especialização em Administração na Kellogg Business School e seu MBA na Fundação Dom Cabral. Desde 2007, é sócio e principal executivo (*Chief Executive Officer*) da Autonomy Investimentos S.A., braço imobiliário da Autonomy Capital Research LLP no Brasil. De 1999 até 2006, o Sr. Lima foi Diretor Operacional (*Chief Operating Officer*) da Tishman Speyer Properties no Brasil, onde era o responsável pelos empreendimentos comerciais da empresa no Brasil, bem como por suas áreas de Projetos e Obras, Administração Predial, Análise Financeira e Jurídico.

O endereço comercial dos membros de nosso Conselho de Administração é Avenida Raja Gabaglia, 2720, CEP 30494-170, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Vide seção "Operações com Partes Relacionadas", na página [1], para uma descrição dos contratos celebrados com membros do nosso Conselho de Administração.

Diretoria Executiva

Nossos diretores são responsáveis por nossa administração executiva diária. Os diretores têm responsabilidades individuais estabelecidas pelo Estatuto Social e pelo nosso Conselho de Administração. O endereço comercial de cada um dos nossos diretores é o mesmo da nossa sede social.

De acordo com o nosso Estatuto Social, podemos ter sete diretores, eleitos pelo Conselho de Administração, para um prazo unificado de dois anos, sendo permitida a reeleição. Nosso Estatuto Social não determina idade para aposentadoria compulsória dos nossos diretores. Qualquer diretor pode ser destituído pelo Conselho de Administração, a qualquer tempo, antes do término de seu prazo de gestão.

A seguir, relacionamos os atuais membros de nossa Diretoria Executiva e seu cargo, bem como uma breve descrição biográfica.

Membro	Idade	Cargo	Data da Eleição	Prazo de Gestão
Rubens Menin Teixeira de Souza.....	53	Diretor Presidente	27.4.2009	27.4.2011
Leonardo Guimarães Corrêa.....	50	Diretor Vice-Presidente Executivo, Financeiro de Relações com Investidores	27.4.2009	27.4.2011
Eduardo Paes Barreto.....	51	Diretor Vice-Presidente Comercial	27.4.2009	27.4.2011
Homero Aguiar Paiva.....	48	Diretor Vice-Presidente de Produção	27.4.2009	27.4.2011
Júnia Maria de Sousa Lima Galvão.....	38	Diretora Vice-Presidente de Administração e Controladoria	27.4.2009	27.4.2011
José Adib Tomé Simão.....	62	Diretor Vice-Presidente de Crédito Imobiliário	27.4.2009	27.4.2011
Hudson Gonçalves de Andrade.....	49	Diretor Vice Presidente de Desenvolvimento Imobiliário	27.4.2009	27.4.2011

Rubens Menin Teixeira de Souza – Diretor Presidente. Vide seção "Conselho de Administração", acima.

Leonardo Guimarães Corrêa - Diretor Vice-Presidente Executivo, Financeiro e de Relações com Investidores. Foi eleito Diretor Vice-Presidente da Diretoria Executiva, Diretor de Finanças e de Relações com Investidores da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em economia pela Universidade Federal de Minas Gerais em 1980 e pós-graduado em Finanças pela FGV em 1986. Trabalhou de 1982 a 1990 no Lloyds Bank como Gerente de Tesouraria. De 1990 a 2000 trabalhou no JP Morgan, tendo como último cargo o de diretor tesoureiro para o Brasil. Foi sócio do Banco Pactual de 2000 a 2003. De 2003 a 2006 foi sócio da Perfin Administração de Recursos. Ingressou na Companhia em março de 2006.

Eduardo Paes Barreto - Diretor Vice-Presidente Comercial. Foi eleito para o cargo de Diretor Vice-Presidente Comercial da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em Administração de Empresas pela FMU – Faculdades Metropolitanas Unidas, com especialização em Administração Mercadológica e Marketing pela FGV e ESPM. Foi Diretor da Associação de Dirigentes de Vendas do Brasil – ADVB e Presidente da Comissão de Varejo dessa associação. É palestrante de cursos e seminários da Associação Brasileira de Anunciantes – ABA. Foi Diretor Operacional da Companhia Brasileira de Distribuição – Grupo Pão de Açúcar de maio de 1986 até julho de 1993. Colabora com as empresas

do Grupo MRV desde setembro de 2000 como responsável pela política comercial, coordenação e operacionalização da venda de imóveis, pesquisas de mercado, desenvolvimento de novos negócios e estratégia corporativa.

Homero Aguiar Paiva - Diretor Vice-Presidente de Produção. Foi eleito para o cargo de Vice-Presidente de Produção da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É formado em Engenharia Civil na PUC - MG em 1984 e pós-graduado em Engenharia de Qualidade e Produtividade em 1991, pela Sociedade Mineira de Engenharia - MG. Tem um MBA em Gestão de Negócios pelo IBMEC/BH em 2000. Ingressou no Grupo MRV em 1987 como engenheiro, ascendendo a Supervisor de Engenharia em 1989. Em 1996 passou a ser Diretor Técnico e desde 2004 é nosso responsável pela Vice Presidência de Produção.

Júnia Maria de Sousa Lima Galvão - Diretora Vice-Presidente de Administração e Controladoria. Foi eleita para o cargo de Diretora Vice-Presidente de Administração e Controladoria da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 24 de janeiro de 2007. É graduada em Ciências Contábeis, pós graduada em Gestão Financeira e Negócios Internacionais pela Fundação Dom Cabral, pós-graduada em Recursos Humanos e em Sistemas de Informação. Trabalhou até janeiro de 2007 na RM Sistemas, recentemente vendida à Totvs S.A., nas áreas administrativa, financeira e contábil, tendo sido responsável e procuradora da RM Sistemas por 10 anos, de 1996 a 2006.

José Adib Tomé Simão - Diretor Vice-Presidente de Crédito Imobiliário. Foi eleito para o cargo de Diretor Vice-Presidente Administrativo da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em engenharia civil em 1969 pela Faculdade de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais. Em 1972 foi professor da antiga Escola de Engenharia Kennedy, em Belo Horizonte. De 1973 a 1986, em São Paulo, foi diretor da filial da Delphos Engenharia S.A., sediada em Belo Horizonte. De 1987 a 1988, foi assessor especial do Ministro-Chefe da Secretaria de Planejamento e Coordenação da Presidência da República. Iniciou em 1989 seu vínculo com o Grupo MRV, nas áreas técnicas, administrativa e comercial, passando a seu diretor administrativo a partir de 1999.

Hudson Gonçalves de Andrade - Diretor Vice Presidente de Desenvolvimento Imobiliário. Foi eleito para o cargo de Diretor Vice-Presidente de Desenvolvimento Imobiliário da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia Kennedy em 1993. Iniciou sua vida profissional em 1980 no Grupo MRV como Técnico de Edificações. Foi nomeado Diretor de Projetos em 2000, tendo assumido a Vice-Presidência de Desenvolvimento Imobiliário em 2005.

O endereço comercial dos membros de nossa Diretoria Executiva é Avenida Raja Gabaglia, 2720, CEP 30494-170, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Vide seção "Operações com Partes Relacionadas", na página [•], para uma descrição dos contratos celebrados com membros da nossa Diretoria.

Conselho Fiscal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão societário independente da administração e dos auditores externos da Companhia, com funcionamento permanente ou não-permanente, caso em que será instalado a pedido de acionistas e atuará durante um exercício social.

As principais responsabilidades do Conselho Fiscal consistem em fiscalizar as atividades da administração, rever as demonstrações financeiras e reportar suas conclusões aos acionistas. A Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam remuneração de, no mínimo, 10% do valor médio pago anualmente aos diretores.

A Lei das Sociedades por Ações também exige que o Conselho Fiscal seja composto por, no mínimo, três e, no máximo, cinco membros, com seus respectivos suplentes.

Em consonância com a Lei das Sociedades por Ações, nosso Conselho Fiscal não poderá conter membros que (i) sejam membros do nosso Conselho de Administração; (ii) sejam membros da nossa Diretoria; (iii) sejam nossos empregados, de sociedade controlada ou sob controle comum; ou (iv) sejam cônjuges ou parentes até o terceiro grau de qualquer membro da nossa Administração.

Atualmente não temos Conselho Fiscal instalado e, por esse motivo, nenhum membro foi indicado. Quando instalado, os conselheiros eleitos deverão, para tomar posse, subscrever o Termo de Anuência, conforme previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Vide "Descrição do Capital Social – Conselho Fiscal", na página [•], para mais informações sobre o funcionamento e a eleição dos membros deste órgão.

Novo Mercado

Vide "Descrição do Capital Social – Conselho de Administração", na página [•], e "Descrição do Capital Social – Conselho Fiscal", na página [•], para uma análise das regras do Novo Mercado da BM&FBOVESPA aplicáveis ao nosso Conselho de Administração e ao Conselho Fiscal.

Remuneração

A remuneração de nossos administradores é determinada de acordo com (i) as funções e responsabilidades de cada um e em relação a outros executivos da indústria de construção imobiliária, e (ii) o desempenho coletivo da equipe de gestão executiva para atingir nosso objetivo de aumentar o valor de nossas ações.

Celebramos com cada um de nossos administradores um Contrato de Administração, que prevê, além da remuneração mensal fixa, paga à título de *pro labore*, uma remuneração variável atrelada ao desempenho do administrador e condicionada ao cumprimento de determinadas metas da área.

A alguns de nossos administradores foram outorgadas, ainda, opções de compra de ações de nossa emissão, para serem exercidas nos prazos e nas condições estipuladas no Plano de Opções de Compra de Ações, conforme descrito abaixo.

Para 2009, a remuneração global para nossos conselheiros e diretores foi determinada em R\$8,0 milhões, já incluídos benefícios de qualquer natureza e verbas de remuneração, e excluídos quaisquer ganhos, se houver, decorrentes do Plano de Opção de Compra de Ações. No primeiro trimestre de 2009, a remuneração total paga aos nossos administradores foi de R\$0,8 milhão e não houve exercício de opções no âmbito do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações.

Nosso Estatuto Social prevê que a Assembleia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma participação nos lucros, não superior a 10,0% do remanescente resultado do exercício, desde que assegurado o dividendo obrigatório aos nossos acionistas, observados os termos e condições do artigo 152 da Lei das Sociedades por Ações.

Por fim, nosso Estatuto Social prevê a possibilidade de, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do parágrafo 3º do artigo 168 da Lei das Sociedades por Ações, outorgarmos opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor de seus administradores, empregados e colaboradores, nos limites do capital autorizado, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados de nossas sociedades controladas, direta ou indiretamente.

A seção a seguir descreve nosso Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu Primeiro Programa.

Plano de Opção de Compra de Ações

Em 02 de abril de 2007, nossos acionistas em Assembleia Geral aprovaram as condições gerais de nosso Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento, que contempla 4.701.723 ações, equivalentes a 5% do total das ações da Companhia naquela data, e estabelece o número de opções e ações a serem outorgadas, bem como as condições de exercício, inclusive prazos. O preço de exercício do Plano de Outorga de Opção de Compra de Ações será

equivalente ao valor do patrimônio líquido da ação determinado pelo Conselho de Administração no momento da deliberação e aprovação de cada programa.

Nossos executivos e empregados, inclusive de nossas controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão (a) de, respectivamente, pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável; as opções cujo direito de exercício (i) não tenha sido adquirido, até tal data, serão canceladas; e (ii) já tenha sido adquirido até tal data, poderão ser exercidas em até 90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente de nosso Conselho de Administração, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

O Primeiro Programa de Opção de Compra de Ações e seu respectivo regulamento aprovado pelo Conselho de Administração contempla ações equivalentes a 3,58% do capital de emissão de ações da Companhia. Foram concedidas 2,469% do capital da Companhia até 31 de março de 2009 permanecendo opções de ações equivalentes ao montante de Ações equivalentes a 1,111% do capital à disposição para eventuais novas outorgas ou utilização.

Nas Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 12 de maio de 2008 e em 29 de maio de 2009, foi aprovada a emissão de 773.641 e 174.170 ações pelo preço de emissão total de R\$776.736,00 e R\$173.866,70, respectivamente, para fazer frente ao Primeiro Programa do Plano de Outorga de Opções de Ações. A Reunião do Conselho de Administração realizada em 2 de junho de 2008 retificou o texto da ata de 12 de maio de 2008, autorizando a emissão de 760.633 ações, pelo preço de emissão de R\$763.675,53.

A participação no referido programa inclui, além dos diretores e gestores seniores, os gestores do médio nível hierárquico da Companhia. O preço de exercício destas opções é de R\$1,004 para cada colaborador, diferenciando-se pelo volume de opções recebidas e pelo prazo necessário ao seu exercício. Adicionalmente, dentro do referido Programa de Opções de Ações foram concedidas 471.500 opções ao preço de exercício de R\$10,00.

As tabelas abaixo descrevem detalhes das opções outorgadas a 100 colaboradores, em 31 de março de 2009 e em 31 de dezembro de 2008:

Faixa de exercício de opções Colaborador	Quantidade de colaboradores	31/12/2008		Canceladas		31/03/2009	
		(R\$1,004)	(R\$10,00)	(R\$1,004)	(R\$10,00)	(R\$1,004)	(R\$10,00)
Com 2 anos de <i>Vesting</i>	17	55.751	-	-	-	55.751	-
Com 3 anos de <i>Vesting</i>	33	247.324	-	-	-	247.324	-
Com 5 anos de <i>Vesting</i>	9	307.297	-	-	-	307.297	-
Com 7 anos de <i>Vesting</i>	62	1.494.407	471.500	(18.917)	(14.000)	1.475.490	457.500
Total	(*)	<u>2.104.779</u>	<u>471.500</u>	<u>(18.917)</u>	<u>(14.000)</u>	<u>2.085.862</u>	<u>457.500</u>

(*) 20 colaboradores participam de períodos de exercícios diferentes

Não ocorreram novas outorgas ou exercício de opções no trimestre findo em 31 de março de 2009. O saldo de opções de 31 de março de 2009 está em processo de *vesting*.

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

Em 31 de março de 2009, com base no valor do preço de exercício (R\$1,004 e R\$10,00), caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, emitiríamos 2.543.362 ações, o que representaria uma diluição de 1,87% em relação ao total de ações da Companhia, de 135.993.378.

Em cumprimento à Deliberação CVM nº 562, de 17 de dezembro de 2008, que aprova o Pronunciamento Técnico CPC 10, do CPC, e trata de pagamento baseado em ações, o reconhecimento contábil dos efeitos das opções outorgadas implicou uma redução no resultado da Companhia, em 31 de março de 2009, de R\$1,1 milhão.

Ações de Titularidade dos Administradores

Cada membro do Conselho de Administração possui uma ação de nossa emissão, exceto por (i) Rubens Menin Teixeira de Souza, que possui, diretamente, 59.411.551 ações de nossa emissão e indiretamente, 500.168 ações, através de UNNO e MA Cabaleiro Ltda.; (ii) Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, que possui uma ação diretamente e, indiretamente, 5.644.389 ações, através de UNNO Participações e MA Cabaleiro Ltda.; (iii) Roberto Miranda de Lima, que possui 2.001 ações diretamente; e (iv) Levi Henrique, que possui diretamente 647 ações.

A UNNO passou por um processo de redução de capital em 17 de março de 2008, com o qual sua participação na Companhia passou de 7.226.908 para 3.684.547 ações. O saldo de 3.542.361 foi entregue a 20 acionistas da UNNO em pagamento da redução de capital. Os administradores da Companhia possuem, em 15 de maio de 2009, 2.528.624 ações (1,9% do total), conforme relação abaixo:

- Leonardo Guimarães Correa (Vice-Presidente Executivo, Financeiro e de Relações com Investidores): 483.000 ações;
- Homero Aguiar Paiva (Diretor Vice-Presidente de Produção): 1.160.087 ações;
- Hudson Gonçalves de Andrade (Diretor Vice-Presidente de Desenvolvimento Imobiliário): 618.171 ações;
- Eduardo Paes Barreto (Diretor Vice-Presidente Comercial): 170.673 ações;
- José Adib Tomé Simão (Diretor Vice-Presidente de Crédito Imobiliário): 76.703 ações; e
- Júnia Maria de Souza Lima Galvão (Diretora Vice-Presidente de Administração e Controladoria): 19.990 ações.

Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia

Rubens Menin Teixeira de Souza - nosso acionista controlador - é o nosso Diretor Presidente, o Presidente do nosso Conselho de Administração, bem como quotista da MA Cabaleiro Participações (com 14,1% do seu capital social) e da UNNO (com 0,8% do seu capital social). Assim, a participação direta e indireta de Rubens Menin Teixeira de Souza em nosso capital social é de 44,1%.

Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez – nosso acionista, membro do nosso Conselho de Administração, acionista da UNNO e controlador da MA Cabaleiro Participações, com 85,9% de seu capital social – é irmão de Lucas Cabaleiro Fernandez, que, além de acionista da UNNO (*vide* "Ações de Titularidade dos Administradores", acima), é membro do Comitê de Desenvolvimento Imobiliário da Companhia e também controlador da MAIO Participações, com 100% de seu capital social. MA Cabaleiro Participações e MAIO Participações, cada uma, possuem 2,5% de nosso capital social.

Assim, a participação direta e indireta de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Lucas Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 4,2% e 3,1%, respectivamente.

PRINCIPAIS ACIONISTAS E ACIONISTA VENDEDOR

Principais Acionistas

A tabela abaixo contém informações sobre a titularidade das nossas ações na data deste Prospecto.

Acionista	Ações	(%)
Rubens Menin Teixeira de Souza ⁽¹⁾	59.411.551	43,63%
Autonomy	8.908.463	6,54%
UNNO ⁽²⁾	3.684.547	2,71%
MAIO Participações ⁽³⁾⁽⁶⁾	3.352.258	2,46%
MA Cabaleiro Participações ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	3.336.757	2,45%
Outros colaboradores	2.751.122	2,02%
Conselheiros	2.652	0,0%
Mercado	54.719.202	40,19%
Total	136.166.552	100,0%

⁽¹⁾ Rubens Menin Teixeira de Souza é também quotista de MA Cabaleiro Participações, com 14,1% do capital social, e acionista da UNNO, com 0,8% do seu capital social). Assim, a participação direta e indireta de Rubens Menin Teixeira de Souza em nosso capital social é de 44,1%.

⁽²⁾ Vide seção "Administração – Ações de Titularidade dos Administradores", na página 14, para detalhamento da composição acionária da UNNO.

⁽³⁾ Sociedade controlada por Lucas Cabaleiro Fernandez, com 100% de seu capital social (vide seção "Administração – Relação Familiar entre os Administradores, bem como entre os Administradores e o Acionista Controlador da Companhia").

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

⁽⁵⁾ Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO, com 75,4% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 4,2%.

⁽⁶⁾ Lucas Cabaleiro Fernandez é também acionista da UNNO, com 23,8% de seu capital social. Assim, a participação direta e indireta de Lucas Cabaleiro Fernandez em nosso capital social é de 3,1%.

Vide seção "Descrição do Capital Social – Capital Social", na página 15, deste Prospecto para informações adicionais sobre nosso capital social.

Acionista Vendedor

O Autonomy é uma sociedade constituída e existente de acordo com as leis de Luxemburgo, com sede em 3-5, Place Winston Churchill, L-1340, Luxemburgo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.037.227/0001-13.

Na qualidade de um de nossos acionistas não-controladores, detentor de 6,6% de nosso capital, o Autonomy é controlado integralmente por Autonomy Master Fund II Limited, que, por sua vez, é controlado, também integralmente, por Autonomy Capital Fund Limited, sediado em Cayman, nas Ilhas Cayman, e Autonomy Capital Fund LP, sediado em Delaware, nos Estados Unidos.

O Autonomy Capital Fund Limited é um fundo de investimento destinado a investidores europeus e asiáticos, com uma variedade de beneficiários finais. Quatro destes investidores possuem participação do Autonomy Capital Fund Limited, sendo um fundo de pensão holandês, um banco de investimentos suíço, um investidor institucional britânico e uma family office (escritório de administração de patrimônio familiar). Nenhum destes quatro investidores tem participação societária entre si.

Alterações Relevantes da Participação do Grupo de Acionistas nos Últimos Três Exercícios Sociais

Vide seção "Reestruturação Societária", acima, na página 16.

Além disso, em 26 de junho de 2007, Rubens Menin Teixeira de Souza, UNNO, MA Cabaleiro Participações e MAIO Participações venderam, ao Autonomy, 19.593, 2.197, 1.015 e 1.015 ações de nossa emissão, respectivamente, representativas de 0,03% de nosso capital social.

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Quando necessário, o procedimento de tomada de decisões para a realização de operações com partes relacionadas seguirá os termos da Lei das Sociedades por Ações, que determina que o acionista ou o administrador, conforme o caso, nas assembleias gerais ou nas reuniões da administração, abstenha-se de votar nas deliberações relativas: (i) ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social; (ii) à aprovação de suas contas como administrador; e (iii) a quaisquer matérias que possam beneficiá-lo de modo particular ou que seu interesse conflite com o da Companhia.

Marcas

Vide “Nossas Atividades – Propriedade Intelectual”, na página 101.

Aplicações Financeiras

Em 31 de março de 2009 e em 31 de dezembro de 2008, a controlada Blás Engenharia e Empreendimentos S.A., possuía em títulos de renda fixa remunerados com 107% do CDI, junto ao Intermedium, um banco controlado pelos acionistas Rubens Menin Teixeira de Souza e Alberto Cabaleiro Fernandez. O montante deste recurso equivale a R\$95 mil (R\$160 em 31 de dezembro de 2008) e o rendimento total desta aplicação foi de R\$7 mil no trimestre (zero no trimestre findo em 31 de março de 2008).

Clientes por Prestação de Serviços

	Controladora e Consolidado	
	31/03/2009	31/12/2008
	(Em R\$ mil)	
Cientes por prestação de serviço	297	333
Total	297	333

No âmbito da consolidação das participações detidas pelos sócios controladores da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 1, as empresas Expar, CVG e MRV Serviços de Engenharia continuaram sendo controladas pelos acionistas Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza e o ex-acionista Mário Lúcio Pinheiro Menin, mas não fazem parte do grupo de sociedades da Companhia. Estas empresas, no entanto, ainda possuem empreendimentos em andamento e, antes de nossa reestruturação, eram administradas em conjunto. Assim, ainda que os clientes comprassem unidades de diferentes empresas, em termos de marca estavam comprando um imóvel MRV. Apesar de terem acordos de não lançarem novos empreendimentos, tais empresas necessitam terminar os empreendimentos já lançados e iniciados, de modo que tenha sido celebrado entre estas empresas e a Companhia, um contrato de construção, de venda de unidades (comerciais) e de suporte administrativo. Os valores referentes a clientes por prestação de serviços, demonstrados acima, incluem os contratos mencionados.

A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido no caso do contrato de construção e às taxas de 7% (Expar e CVG) e 8,5% (MRV Serviços de Engenharia) sobre valores das vendas efetuadas no caso do contrato de venda de unidades e suporte administrativo. Os contratos têm o prazo de vigência desde o término de execução das obras e, quando do término das vendas das unidades, restam em média 6 meses adicionais. Segundo estimativa de nossa administração, o volume de obras é decrescente e os contratos com estas empresas deverão ter vigência até 2009. As referidas taxas aplicadas são consideradas pela administração da Companhia como compatíveis com as condições praticadas no mercado.

As receitas por prestação de serviços para estas empresas, de R\$0,9 milhão, valor líquido de impostos, referente ao trimestre findo em 31 de março de 2009 (R\$2,3 milhões para o trimestre findo em 31 de março de 2008), têm vencimentos inferiores a três meses.

Contratos de Mútuo

Os saldos em 31 de março de 2009 e em 31 de dezembro de 2008 e as transações para os trimestres findos em 31 de março de 2009 e em 31 de março de 2008 mantidos com partes relacionadas são assim apresentados:

	Créditos		Obrigações	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
<u>31/03/2009</u>				
Controladas:				
Prime Incorporação e Construções Ltda.	21.823	8.729	-	-
Blás Engenharia e Empreendimentos S.A.	10.527	5.369	-	-
Sociedades em conta de participação	4.126	423	-	555
Outras partes relacionadas:				
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	1	1	-	123
Construtora Verde Grande S.A.	45	45	-	-
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	39.842	39.913	-	9
Total	76.364	54.480	-	687
<u>31/12/2008</u>				
Controladas:				
Prime Incorporação e Construções Ltda.	20.207	8.080	-	-
Blás Engenharia e Empreendimentos S.A.	9.735	4.965	-	-
Sociedades em conta de participação	8.850	331	-	-
				555
Outras partes relacionadas:				
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	1	1	-	123
Construtora Verde Grande S.A.	45	45	-	-
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	38.333	38.404	-	11
Total	77.171	51.826	-	689

As obrigações com empresas ligadas estão incluídas na rubrica "Outras contas a pagar" no passivo circulante.

	Despesas financeiras		Receitas financeiras	
	Controladora	Consolidado	Controladora	Consolidado
<u>Trimestre findo em 31/03/2009</u>				
Controladas:				
Prime Incorporação e Construções Ltda.	-	-	415	166
Blás Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	-	376	192
Sociedades em conta de participação	-	-	315	-
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	-	-	1.467	1.467
Total	-	-	2.573	1.825
<u>Trimestre findo em 31/03/2008</u>				
Controladas:				
Prime Incorporação e Construções Ltda.	-	-	2.620	864
Blás Engenharia e Empreendimentos S.A.	-	-	768	348
Sociedades em conta de participação	-	-	679	-
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	-	-	2.611	2.611
Total	-	-	6.678	3.823

Os saldos das operações de mútuo (créditos com empresas ligadas) mantidos com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e têm rendimentos/encargos pelo CDI para empresas ligadas e parceiros.

Contrato de Não-Concorrência

Rubens Menin Teixeira de Souza celebrou um contrato de não-concorrência com a nossa Companhia, por meio do qual, por dois anos após o respectivo desligamento como nosso acionista, se obriga a não desenvolver nenhuma atividade ligada ao setor de construção civil fora da nossa Companhia. Sua atividade no setor está portanto circunscrita à nossa Companhia.

Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05 que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua administração os membros do Conselho de Administração e os diretores por ele eleitos, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Controladora e Consolidado	
	1º Trimestre de 2009	1º Trimestre de 2008
Benefícios de curto prazo a administradores		
Honorários da administração	803	600
Participação nos lucros e resultados	-	600
Remuneração baseada em ações:		
Plano de opção de ações	213	265
Total	1.016	1.465

Em 27 de abril de 2009, foi aprovada por assembleia geral extraordinária a alteração dos limites da remuneração global anual dos honorários dos administradores da Companhia para R\$8 milhões (R\$4,0 milhões em 31 de dezembro de 2008).

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego, outros de longo prazo e de rescisão de contrato de trabalho.

Acordo entre Rubens Menin Teixeira de Souza e UNNO

Vide "Descrição do Capital Social – Acordo entre Rubens Menin Teixeira de Souza e UNNO", na página 17.

Permuta de Participações Societárias

Em 29 de junho de 2007, Rubens Menin Teixeira de Souza permutou 470.172 ações de nossa emissão por 315.181 quotas, ou 14,1%, do capital social da MA Cabaleiro Participações. Na mesma data, Rubens Menin Teixeira de Souza permutou 470.172 ações de nossa emissão por 315.181 quotas, ou 14,1%, do capital social da MAIO Participações.

Garantias

Nossos empréstimos são, em geral, garantidos por Rubens Menin Teixeira de Souza, nosso Diretor Presidente e Acionista Controlador, ou por Diretores Vice-Presidentes, por meio de garantias fidejussórias, alienação fiduciária de terrenos e cessão de recebíveis.

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Apresentamos a seguir um resumo das disposições relevantes do nosso Estatuto Social, da Lei das Sociedades por Ações, das normas da CVM e da regulamentação do Novo Mercado. No Brasil, o Estatuto Social é o principal documento de uma sociedade por ações. Enquanto estivermos listados no Novo Mercado, o capital deve ser composto exclusivamente de ações ordinárias. Dessa forma, não podemos emitir ações preferenciais, ações sem direito de voto ou com restrições aos direitos de voto. Portanto, esta seção não trata dos direitos previstos em lei e assegurados às ações preferenciais, ações sem direito de voto ou com voto restrito. Para sair do Novo Mercado, é necessária a efetivação de oferta pública de aquisição das demais ações ordinárias, por um valor ao menos igual ao seu valor econômico, a ser lançada por nós ou por nosso acionista controlador.

Geral

Somos uma sociedade por ações de capital autorizado, constituída de acordo com as leis do Brasil. Em 13 de julho de 2007, a CVM concedeu o nosso registro de companhia aberta, sob o nº 02091-5. Com a concessão do registro de companhia aberta pela CVM, passamos a ser uma sociedade por ações de capital aberto, constituída de acordo com as leis brasileiras. Nossa sede está localizada na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Em 29 de junho de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BM&FBOVESPA, em vigor desde a data de publicação do anúncio de início da Oferta Pública Inicial (17 de julho de 2007).

Capital Social

Na data deste Prospecto, nosso capital social é de R\$1.322.083.653,45, dividido em 136.166.552 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Histórico do Capital Social

Fomos constituídos em 31 de maio de 2006, com capital social de R\$60.864.637,33, dividido em 60.624.021 ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal. Na mesma data, nosso capital foi aumentado para R\$78.337.366,96, com a emissão de 17.734.902 ações ordinárias.

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

Em 2 de abril de 2007, foi estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária o capital autorizado de R\$1.300.000.000,00, em ações ordinárias. O aumento do capital social é realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem compete estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. Em 18 de junho de 2007, este limite foi alterado em Assembleia Geral Extraordinária para R\$2.000.000.000,00.

Em 28 de maio de 2007, nosso capital foi aumentado para R\$249.990.909,30, mediante capitalização de R\$11,6 milhões em lucros apurados no exercício de 2006.

Em 13 de julho de 2007, houve o registro de oferta pública de distribuição primária e secundária de ações.

Em 19 de julho de 2007, o Conselho de Administração da Companhia, dentro do limite de seu capital autorizado, aprovou o aumento de capital de R\$249.990.909,30, para R\$1.254.846.111,30, um aumento de R\$1.004.855.202,00 mediante emissão de 38.648.277 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais sem valor nominal, ao preço de R\$26,00, referente à Oferta Pública Inicial, quando nossas ações passaram a ser negociadas na BM&FBOVESPA, sob o código MRVE3.

Em 6 de agosto de 2007, o Conselho de Administração da Companhia, dentro do limite de seu capital autorizado, aprovou o aumento de capital de R\$1.254.846.111,30, para R\$1.321.146.111,30, um aumento de R\$66.300.000,00, mediante a emissão de 2.550.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais sem valor nominal, ao preço de R\$26,00, referente ao exercício do lote suplementar no âmbito da Oferta Pública Inicial.

Nas Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 12 de maio de 2008 e em 29 de maio de 2009, foi aprovada a emissão de 773.641 e 174.170 ações pelo preço de emissão total de R\$776.736,00 e R\$173.866,70, respectivamente, para fazer frente ao Primeiro Programa do Plano de Outorga de Opções de Ações. A Reunião do Conselho de Administração realizada em 2 de junho de 2008 retificou o texto da ata de 12 de maio de 2008, autorizando a emissão de 760.633 ações, pelo preço de emissão de R\$763.675,53.

Dessa forma, nosso capital passou a ser de R\$1.322.083.653,45, dividido em 136.166.552 ações ordinárias. Em assembleia geral extraordinária a se realizar em 16 de junho de 2009, os acionistas deliberarão sobre a alteração estatutária para refletir o aumento de capital, com emissão de novas ações, deliberado na referida Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de maio de 2009.

De acordo com o nosso Estatuto Social, por deliberação do Conselho de Administração, nosso capital social poderá ser aumentado, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$3,0 bilhões, incluídas as nossas ações já emitidas, conforme autorização concedida pela referida assembleia geral extraordinária a se realizar em 16 de junho de 2009. Respeitando tal limite, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição.

Qualquer aumento de capital, que exceda o limite do capital autorizado, deverá ser aprovado por nossos acionistas em assembleia geral.

Cada ação ordinária é indivisível, conferindo ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais de acionistas.

Acordo entre Rubens Menin Teixeira de Souza e UNNO

Visando à retenção de determinados administradores em nossa Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez, Homero Aguiar Paiva e Hudson Gonçalves de Andrade outorgaram, em 25 de maio de 2007, a Rubens Menin Teixeira de Souza, por um prazo de cinco anos, a opção para adquirir parte das ações de emissão da UNNO de propriedade dos referidos administradores, caso se desliguem de nossa Companhia.

Ações em tesouraria

Em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 1º de dezembro de 2008, foi autorizada a aquisição de até 7,0 milhões de ações de própria emissão da Companhia, tendo como objetivo a permanência temporária em tesouraria e posterior alienação ou cancelamento. Em 31 de dezembro de 2008 e 31 de março de 2009, mantínhamos 213.600 e 56.500 ações ordinárias em tesouraria, ao custo médio ponderado de R\$8,83 e R\$9,75, respectivamente.

Objeto Social

Conforme nosso Estatuto Social, o objeto social compreende a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Registro de Nossas Ações

Nossas ações ordinárias são mantidas sob a forma escritural junto ao Banco Bradesco S.A. A transferência das ações será realizada por meio de um lançamento pelo Banco Bradesco S.A. em seus sistemas de registro a débito da conta de ações do alienante e a crédito da conta de ações do adquirente, mediante ordem por escrito do alienante e ordem ou autorização judicial.

Direitos das Ações Ordinárias

Assembleias gerais

Nas assembleias gerais regularmente convocadas e instaladas, nossos acionistas estão autorizados a decidir sobre todos os negócios relativos ao objeto social e a tomar todas as deliberações que julgarem convenientes aos nossos interesses.

Compete exclusivamente aos nossos acionistas reunidos em assembleia geral ordinária aprovar as demonstrações financeiras e deliberar sobre a destinação do nosso resultado relativo ao exercício social anterior e, se for o caso, o pagamento de dividendos e juros sobre o capital próprio.

Os membros do nosso Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por número suficiente de acionistas, podem ser eleitos em qualquer assembleia geral.

Vide seção "Governança Corporativa – Novo Mercado", na página [•], para direitos das ações ordinárias decorrentes de nossa participação no Novo Mercado.

Direitos essenciais

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem nosso Estatuto Social nem as deliberações da assembleia geral podem privar os nossos acionistas dos seguintes direitos:

- Direito de participar nos lucros sociais;
- Direito de participar, na proporção da sua participação, na distribuição de quaisquer ativos remanescentes, na hipótese de nossa liquidação;
- Direito de fiscalizar a gestão dos negócios sociais, na forma da Lei das Sociedades por Ações;
- Direito de preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações, descritas no item "Direito de Preferência", na página [•] abaixo; e
- Direito de se retirar da Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito na seção "Direito de Retirada e Resgate", na página [•] abaixo.

Assembleias Gerais

Espécies de Assembleia

A assembleia geral ordinária deve ser realizada anualmente, nos quatro primeiros meses seguintes ao término do exercício social, para deliberar sobre as seguintes matérias: (i) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras; (ii) destinar o resultado do exercício e a distribuição de dividendos; (iii) eleger os administradores e os membros do conselho fiscal, quando for o caso.

As demais matérias são competência de assembleia extraordinária, que pode ser realizada cumulativamente à assembleia geral ordinária. Sem prejuízo de outras matérias, as seguintes devem ser deliberadas exclusivamente em assembleia geral extraordinária:

- Reforma do Estatuto Social;
- Desdobramentos de ações;
- Plano de opções de compra de ações;
- Saída do Novo Mercado;
- Escolha de empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da nossa Companhia para fins das ofertas públicas previstas no nosso Estatuto Social, dentre a lista triplíce de empresas indicada pelo nosso Conselho de Administração;

- Emissão de debêntures conversíveis e/ou com garantia real;
- Suspensão do exercício dos direitos de acionista que deixou de cumprir obrigação prevista em lei ou em nosso Estatuto Social;
- Avaliação de bens com que um acionista pretende subscrever ações;
- Aprovação de transformação em uma sociedade limitada ou qualquer outra forma prevista na Lei das Sociedades por Ações;
- Fusão, incorporação em outra sociedade ou cisão;
- Dissolução e liquidação, eleição e destituição dos liquidantes, bem como aprovação das contas por estes apresentadas e, ainda, eleição dos membros do Conselho Fiscal, o qual deverá funcionar no período de liquidação; e
- Autorização de pedido de falência ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial.

Quorum

Como regra geral, a Lei das Sociedades por Ações prevê que a assembleia geral será instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que sejam titulares de, pelo menos, 25% do capital social com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares de ações com direito a voto. Caso os acionistas tenham sido convocados para deliberar sobre a reforma do Estatuto Social, o quorum de instalação em primeira convocação será de pelo menos dois terços das ações com direito a voto e, em segunda convocação, de qualquer número de acionistas. Os acionistas que não comparecerem pessoalmente em assembleias gerais podem ser representados por procuradores, conforme descrito no item “Legitimação e Representação”, abaixo.

De modo geral, as deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas na Lei das Sociedades por Ações e em nosso Estatuto Social, serão tomadas por maioria absoluta de votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

Todavia, a aprovação de acionistas que representem, no mínimo, metade de nossas ações com direito a voto é necessária para a adoção das seguintes matérias:

- Redução do dividendo obrigatório;
- Mudança do objeto social;
- Fusão ou incorporação da Companhia em outra sociedade;
- Cisão da Companhia;
- Participação da Companhia em grupo de sociedades;
- Cessação do estado de liquidação;
- Dissolução da Companhia; e
- Incorporação de todas nossas ações ao patrimônio de outra sociedade brasileira.

A CVM poderá autorizar a redução do percentual de votos necessários à aprovação de determinadas matérias para companhias abertas com a propriedade das ações dispersa no mercado e cujas três últimas assembleias gerais tenham sido realizadas com a presença de acionistas representando menos da metade de suas ações com direito a voto.

O Regulamento do Novo Mercado, entretanto, exige quoruns diferenciados para deliberação de determinadas matérias. *Vide* seção “Governança Corporativa – Novo Mercado”, na página [•].

Convocação

A Lei das Sociedades por Ações, regulamentada pela CVM, exige que todas as nossas assembleias gerais sejam convocadas por meio de anúncio publicado em três edições, no mínimo, no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e em jornal de grande circulação, editado na localidade de nossa sede e da BM&FBOVESPA, que, atualmente, são "Hoje em Dia" e "Jornal da Tarde". A convocação deverá ser realizada com antecedência de, no mínimo, quinze dias da assembleia, em primeira convocação, e de 8 dias, caso haja a necessidade de segunda convocação.

A qualquer de nossos acionistas é facultado requerer à CVM, ouvida nossa Companhia: (i) o aumento, para até 30 dias, do prazo de antecedência da data de publicação do primeiro anúncio de convocação de assembleia geral, desde que tal assembleia tenha por objeto operações que, por sua complexidade, e a juízo da CVM, exijam maior prazo para que possam ser conhecidas e analisadas pelos acionistas; e (ii) a interrupção, por até 15 dias, do curso do prazo de convocação de assembleia geral extraordinária, a fim de que a CVM conheça e analise a legalidade das propostas a serem submetidas à assembleia geral.

Local da Realização de Assembleia Geral

Nossas assembleias gerais são realizadas na sede social, localizada na Av. Raja Gabaglia, 2.720, na cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais. A Lei das Sociedades por Ações permite que as assembleias gerais sejam realizadas fora da sede, nas hipóteses de força maior, desde que elas sejam realizadas na cidade de Belo Horizonte e a respectiva convocação contenha uma indicação expressa e inequívoca do local em que a assembleia geral deverá ocorrer.

Competência para Convocar Assembleias Gerais

Compete, ordinariamente, ao nosso Conselho de Administração convocar as assembleias gerais. A assembleia geral pode também ser convocada:

- Por qualquer acionista, quando os administradores retardarem a convocação, por mais de sessenta dias, nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações ou no Estatuto Social;
- Por acionistas que representem 5%, no mínimo, do capital social, quando os administradores não atenderem, no prazo de oito dias, a pedido de convocação que apresentarem, devidamente fundamentado, com indicação das matérias a serem tratadas;
- Por acionistas que representem 5%, no mínimo, do capital social, quando os administradores não atenderem, no prazo de oito dias, a pedido de convocação de assembleia para instalação do conselho fiscal; e
- Pelo conselho fiscal se os órgãos da administração retardarem por mais de um mês a convocação da assembleia geral ordinária, ou, para a extraordinária, se ocorrerem motivos graves ou urgentes.

Legitimação e Representação

As pessoas 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, por meio da apresentação do seu documento de identidade e de comprovante expedido pela instituição depositária das ações escriturais, a ser previamente depositado, pelo acionista, em nossa sede social.

Os acionistas podem ser representados na assembleia geral por procurador constituído há menos de um ano, que seja nosso acionista, administrador ou advogado, ou ainda por uma instituição financeira. Fundos de investimento devem ser representados pelo seu administrador.

Conselho de Administração

O conselho de administração de companhias autorizadas a terem suas ações negociadas no Novo Mercado deve ser composto por, no mínimo, cinco membros, dos quais 20%, no mínimo, deverão ser Conselheiros Independentes, eleitos pela assembleia geral, com mandato unificado de, no máximo,

dois anos, permitida a reeleição. Para fins de transição, em que o controle é exercido em forma difusa, é permitida a eleição, uma única vez, de conselheiros por no máximo três anos, sendo permitida a reeleição.

A posse de cada novo membro do Conselho de Administração é condicionada à subscrição de um termo de anuência, por meio do qual se responsabiliza pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e com o Regulamento do Novo Mercado. Ainda, na ata de assembleia geral que eleger os Conselheiros Independentes, deve constar expressamente esta qualificação.

Eleição dos Membros do Conselho de Administração

Nossos conselheiros são, em regra, eleitos em assembleia geral ordinária, ainda que, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, eles possam ser eleitos em assembleia geral extraordinária.

Nos termos do Regulamento de listagem do Novo Mercado, pelo menos 20% dos membros do nosso Conselho de Administração deverão ser conselheiros independentes, sendo assim considerado aquele que: (i) não tenha qualquer vínculo conosco, exceto participação de capital; (ii) não seja acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não seja ou não tenha sido, nos últimos três anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador (pessoas vinculadas a instituições públicas de ensino e/ou pesquisa estão excluídas desta restrição); (iii) não tenha sido, nos últimos três anos, nosso empregado ou diretor, do acionista controlador ou de sociedade controlada por nós; (iv) não seja fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de nossos serviços e/ou produtos, em magnitude que implique perda de independência; (v) não seja funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando nossos serviços e/ou produtos; (vi) não seja cônjuge ou parente até segundo grau de algum de nossos administradores; (vii) não receba outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). Os conselheiros eleitos de acordo com o artigo 141, §§ 4º e 5º, da Lei das Sociedades por Ações também se enquadram na presente definição. Atualmente, três de nossos conselheiros têm tal característica.

A Lei das Sociedades por Ações permite a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas representando, no mínimo, 10% do capital da companhia, atribuindo-se para cada ação tantos votos quantos sejam os membros do Conselho de Administração, sendo reconhecido aos acionistas o direito de cumular os votos num só candidato ou distribuí-los entre vários. Segundo a Instrução CVM nº 165, de 11 de dezembro de 1991, alterada pela Instrução CVM nº 282, de 26 de junho de 1998, o percentual mínimo do capital votante exigido para que se solicite a adoção do processo de voto múltiplo em companhias abertas pode ser reduzido em função do valor do capital social, variando entre 5% e 10%. Em razão do montante do nosso capital social, acionistas representando 5% do nosso capital votante podem requerer a adoção do processo de voto múltiplo para eleição de membros ao Conselho de Administração.

Não solicitada a adoção do voto múltiplo, os conselheiros são eleitos pelo voto majoritário de acionistas titulares de nossas ações ordinárias, presentes ou representados por procurador. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações e o entendimento da CVM, nossos acionistas não-controladores, com ações que representem, no mínimo, 10% do nosso capital social, por no mínimo três meses, têm o direito de eleger um membro do nosso Conselho de Administração.

A remuneração dos conselheiros em determinado exercício social é fixada pelos acionistas na assembleia geral ordinária que aprovar as demonstrações financeiras do exercício social anterior.

Conflito de interesses

A Lei das Sociedades por Ações proíbe um conselheiro de:

- Realizar qualquer ato gratuito com a utilização de nossos ativos, em nosso detrimento;
- Receber, de terceiros, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo Estatuto Social ou concedida através de Assembleia Geral;

- Sem prévia autorização da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração, tomar por empréstimo nossos recursos ou bens, ou usar, em proveito próprio, de terceiros ou de sociedade em que tenha interesse, os seus bens, serviços ou crédito;
- Intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o nosso, ou nas deliberações que a respeito tomarem nossos demais administradores;
- Usar em benefício próprio ou de terceiros, com ou sem prejuízo para nós, oportunidades comerciais de que tenha conhecimento devido ao exercício do seu cargo;
- Omitir-se no exercício ou proteção de nossos direitos ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de nosso interesse;
- Adquirir, para revender com lucro, bem ou direito que sabe necessário a nós, ou que esta tencione adquirir; e
- Intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o nosso, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais conselheiros.

Conselho Fiscal

Do mesmo modo que o Conselho de Administração, os membros do Conselho Fiscal, quando instalado, responsabilizam-se pessoalmente a agir em conformidade com o Contrato de Participação no Novo Mercado, com o Regulamento de Arbitragem e com o Regulamento do Novo Mercado, condicionando a posse nos respectivos cargos à assinatura do por Termo de Anuência previsto no Regulamento do Novo Mercado. Nosso Conselho Fiscal é de funcionamento não permanente. Atualmente, não possuímos Conselho Fiscal instalado, podendo ser instalado, em qualquer exercício social, caso haja requisição por parte de acionistas.

Segundo a Instrução CVM nº 324, de 19 de janeiro de 2000, o percentual mínimo do capital votante exigido para que se solicite a instalação do conselho fiscal pode ser reduzido em função do valor do capital social, variando entre 8% e 2%, para ações com direito a voto, e entre 4% e 1%, para ações sem direito a voto. Em razão do montante do nosso capital social, que é dividido somente em ações ordinárias (com direito a voto), acionistas representando 2% do nosso capital podem requerer a instalação do Conselho Fiscal.

Direito de Retirada e Resgate

Direito de Retirada

Qualquer acionista dissidente de certas deliberações tomadas em assembleia geral poderá retirar-se da Companhia, mediante o reembolso do valor de suas ações, com base nos critérios previstos na Lei das Sociedades por Ações. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de retirada poderá ser exercido nas seguintes circunstâncias:

- Cisão, conforme descrito a seguir;
- Redução do dividendo obrigatório;
- Mudança do objeto social;
- Fusão ou incorporação da Companhia em outra sociedade;
- Participação em grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações;
- Aquisição do controle de qualquer sociedade, caso o preço de aquisição ultrapasse os limites estabelecidos no parágrafo 2º do artigo 256 da Lei das Sociedades por Ações; e
- Incorporação de ações da Companhia ou por ela, conforme descrito no artigo 252 da Lei das Sociedades por Ações.

A Lei das Sociedades por Ações estabelece que a cisão ensejará direito de retirada apenas nos casos em que ocasionar:

- Mudança do objeto social, salvo quando o patrimônio cindido for vertido para sociedade cuja atividade preponderante coincida com a decorrente do nosso objeto social;
- Redução do dividendo obrigatório; ou
- Participação em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações.

Nos casos de (i) fusão ou incorporação da Companhia; (ii) participação em grupo de sociedades; ou (iii) incorporação de ações da Companhia ou por ela, não terá direito de retirada o titular de ação que tenha liquidez e dispersão no mercado, considerando-se haver: (a) liquidez, caso a ação integre o índice geral da BM&FBOVESPA – Ibovespa, ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM; e (b) dispersão, quando os acionistas controladores, a sociedade controladora ou outras sociedades sob controle comum sejam titulares de menos da metade das ações da espécie ou classe objeto do direito de retirada.

O direito de retirada deverá ser exercido no prazo de até 30 dias, contado da publicação da ata da assembleia geral em questão. Adicionalmente, temos o direito de reconsiderar qualquer deliberação que tenha ensejado direito de retirada nos 10 dias subsequentes ao término do prazo de exercício desse direito, se entendermos que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocará a nossa estabilidade financeira em risco.

Exercido o direito de retirada, os acionistas dissidentes terão direito a receber, a título de reembolso, o valor patrimonial de suas ações, com base no último balanço aprovado pela assembleia geral. No entanto, se a deliberação que ensejou o direito de retirada tiver ocorrido há mais de 60 dias após a data do último balanço aprovado, o acionista poderá solicitar levantamento de balanço especial em data que obedeça ao prazo de 60 dias, para determinação do valor de suas ações. Neste caso, nós deveremos pagar imediatamente 80% do valor de reembolso calculado com base no último balanço aprovado por nossos acionistas e o saldo, no prazo de 120 dias a contar da data da deliberação da assembleia geral. Nosso Estatuto Social determina que o valor econômico será utilizado para cálculo do valor de reembolso, se for inferior ao valor patrimonial.

Resgate

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nossas ações podem ser resgatadas mediante deliberação dos acionistas em assembleia geral extraordinária.

Direito de Preferência

Nossos acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, em qualquer aumento de capital, na proporção de sua participação acionária à época, exceto na outorga ou no exercício de qualquer opção de compra ou subscrição de ações. Os acionistas também possuem direito de preferência na subscrição de debêntures conversíveis em ações e em qualquer oferta de nossas ações ou bônus de subscrição, ressalvadas as hipóteses de exclusão do direito de preferência nos termos do artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações e do Estatuto Social. Concede-se prazo não inferior a 30 dias, contado da publicação de aviso aos acionistas referente ao aumento de capital, para o exercício do direito de preferência, sendo que este direito pode ser cedido pelo acionista.

Restrições à Realização de Determinadas Operações por Acionista Controlador, Conselheiros e Diretores

Nos termos da Instrução CVM 358, nós, nossos acionistas controladores, diretos ou indiretos, os membros do nosso Conselho de Administração, da Diretoria, do Conselho Fiscal, quando instalado, dos comitês e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, bem como qualquer outra pessoa que tenha conhecimento de informação referente a ato ou fato relevante, sabendo que se trata de informação ainda não divulgada ao mercado, são proibidos de negociar com valores mobiliários de nossa emissão, incluindo operações com

derivativos que os envolvam, antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido em nossos negócios.

Esta restrição também é aplicável:

- Aos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal que se afastem da administração antes da divulgação pública de negócio ou fato iniciado durante seu período de gestão, e se estenderá pelo prazo de seis meses após o seu afastamento;
- Aos acionistas controladores, diretos ou indiretos, diretores e membros do conselho de administração, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de emissão da companhia pela própria companhia, suas controladas, coligadas ou outra sociedade sob controle comum, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim;
- Se existir a intenção de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária da Companhia; e
- Durante o período de 15 dias anterior à divulgação de nossas ITR e anuais (DFP e IAN).

Restrições a Atividades Estranhas aos Interesses Sociais

A Lei das Sociedades por Ações estabelece que o acionista controlador responde pelos danos causados por atos praticados com abuso de poder, incluindo entre as modalidades de exercício abusivo de poder, entre outras, o fato de orientar a companhia para fim estranho ao objeto social ou lesivo ao interesse nacional, ou levá-la a favorecer outra sociedade, brasileira ou estrangeira, em prejuízo da participação dos acionistas minoritários nos lucros ou no acervo da companhia, ou da economia nacional.

O Estatuto Social, por sua vez, veda expressamente quaisquer atos em nosso nome e em favor de terceiros, em operações ou negócios estranhos ao objeto social, tais como aval, fiança, hipoteca, caução, penhor, endosso ou quaisquer outras garantias, sem que tenham sido prévia e expressamente aprovadas pelo Conselho de Administração.

Cancelamento do Registro de Companhia Aberta

Vide seção "Governança Corporativa", abaixo, na página [•].

Alienação de Controle

Vide seção "Governança Corporativa", abaixo, na página [•].

Aquisição de Ações de Nossa Própria Emissão

Nosso Estatuto Social autoriza o Conselho de Administração a aprovar a aquisição de nossas ações por nós para permanência em tesouraria e posterior alienação, ou para cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, as ações não terão direito a dividendo nem a voto enquanto mantidas em tesouraria e serão destacadas em nosso balanço como dedução da conta do patrimônio líquido que registrar a origem dos recursos aplicados na sua aquisição. A decisão de comprar, direta ou indiretamente, ações de emissão própria para manutenção em tesouraria ou para cancelamento é vedada quando, dentre outras hipóteses:

- Importar diminuição do capital social;
- Requerer a utilização de recursos superiores ao saldo de lucros ou reservas disponíveis, constantes do último balanço;
- Criar por ação ou omissão, direta ou indiretamente, condições artificiais de demanda, oferta ou preço das ações ou envolver práticas não equitativas;
- Tiver por objeto ações não integralizadas ou pertencentes ao acionista controlador; e

- Estiver em curso oferta pública de aquisição de nossas ações.

Não podemos manter em tesouraria mais de 10% da totalidade de nossas ações em circulação no mercado, incluindo as ações de propriedade de nossas controladas e coligadas.

A aquisição de nossas ações por nós, para cancelamento ou permanência em tesouraria, e a respectiva alienação serão efetuadas em bolsa, vedadas as operações privadas, exceto se a CVM as autorizar, em casos especiais e plenamente circunstanciados, nos termos da legislação em vigor. Adicionalmente, nos termos da regulamentação da CVM, nós podemos comprar ou emitir opções de compra ou de venda relacionadas às ações de nossa emissão.

Divulgação de Informações

Nós devemos atender às exigências relativas à divulgação de informações previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos atos normativos expedidos pela CVM. Em função da listagem de nossas ações e debêntures no Novo Mercado, devemos também seguir as exigências relativas à divulgação de informações contidas no respectivo regulamento.

Divulgação de Informações Eventuais e Periódicas

A Lei das Sociedades por Ações, a regulamentação editada pela CVM e o Regulamento do Novo Mercado estabelecem que a companhia aberta deve fornecer à CVM e à BM&FBOVESPA determinadas informações periódicas, que incluem as informações anuais, as informações trimestrais e os relatórios trimestrais da administração e dos auditores independentes. Estas regras prevêm também a obrigação de arquivarmos na CVM acordo de acionistas, anúncios de convocação de assembleias gerais, atas destas assembleias e sumário das deliberações nelas tomadas.

Além dos requisitos de divulgação da legislação societária e da CVM, devemos observar também os seguintes requisitos de divulgação:

- Apresentação de demonstrações financeiras consolidadas após o término de cada trimestre, excetuado o último, e de cada exercício social, incluindo a demonstração de fluxo de caixa da Companhia e consolidado, se for o caso, que deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamento e investimentos;
- A partir da divulgação das demonstrações financeiras referentes ao exercício concluído em dezembro de 2009, deveremos, no prazo máximo de quatro meses após o encerramento do exercício social: (1) divulgar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, em Reais ou Dólares, que deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas do relatório da administração, das notas explicativas que informem, inclusive, o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício, segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, além da proposta da destinação do resultado e do parecer dos auditores independentes; ou (2) divulgar, em idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, o relatório da administração e as notas explicativas, preparados de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, acompanhados do parecer dos auditores independentes e de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e segundo os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS descritos acima, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados; e
- Após a divulgação da primeira demonstração financeira elaborada de acordo com os critérios referidos nos itens anteriores, deveremos, no prazo máximo de 15 dias após o prazo estabelecido pela legislação para divulgação das informações trimestrais: (i) apresentar, na íntegra, as informações trimestrais traduzidas para o idioma inglês; ou (ii) apresentar as demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, acompanhadas de relatório dos auditores independentes.

Informações Trimestrais

Além das informações exigidas pela legislação aplicável e após a obtenção de sua autorização para negociar no Novo Mercado, uma companhia listada neste segmento deve apresentar, juntamente com suas informações trimestrais, as seguintes informações:

- Balanço patrimonial consolidado, demonstração de resultado consolidado e comentário de desempenho consolidado, caso a companhia esteja obrigada a apresentar demonstrações consolidadas ao fim do exercício social;
- Informe da posição acionária de todo aquele que detiver mais do que 5% do capital social da companhia, de forma direta ou indireta, até o nível da pessoa física;
- Informe consolidado da quantidade e características dos valores mobiliários de emissão da companhia de que o acionista controlador, os administradores e os membros do Conselho Fiscal sejam titulares, direta ou indiretamente;
- Informe da evolução da participação dos eventuais acionistas controladores, dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal em relação aos respectivos valores mobiliários, no período de 12 meses imediatamente anteriores;
- Demonstração de fluxo de caixa da companhia e a demonstração de fluxo de caixa consolidado, que deverá ser incluída nas notas explicativas;
- Informe da quantidade de ações em circulação e seu percentual em relação ao total de ações emitidas; e
- A existência e a vinculação à cláusula compromissória de arbitragem.

As informações relativas à quantidade e características das ações da companhia direta ou indiretamente de titularidade dos acionistas controladores, membros do Conselho de Administração, da Diretoria ou do Conselho Fiscal, a evolução do volume de ações de propriedade destas pessoas dentro dos 12 meses imediatamente anteriores e a cláusula compromissória à Câmara de Arbitragem do Mercado estarão incluídas nas Informações Anuais – IAN da companhia, no quadro “Outras Informações Consideradas Importantes para um Melhor Entendimento da Companhia”.

Requisitos para Divulgação

Na condição de companhia aberta, devemos atender às exigências relativas à divulgação previstas na Lei das Sociedades por Ações e nos normativos expedidos pela CVM. Em função de nossa listagem no Novo Mercado, devemos também seguir as exigências relativas à divulgação contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Informações Exigidas pela CVM

A Lei das Sociedades por Ações, a regulamentação editada pela CVM e o Regulamento do Novo Mercado estabelecem que a companhia aberta deve fornecer à CVM e à BM&FBOVESPA, entre outras, as seguintes informações periódicas:

- Demonstrações financeiras preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, bem como os relatórios dos administradores e dos auditores independentes, dentro do prazo de três meses após o fim do exercício social, ou na data em que forem publicados ou disponibilizados para os acionistas, o que ocorrer primeiro, junto com as Demonstrações Financeiras Padronizadas (relatório em modelo padrão contendo informações financeiras relevantes oriundas das nossas demonstrações financeiras);
- Anúncio de convocação da Assembleia Geral Ordinária, no mesmo dia em que forem publicadas na imprensa;
- Sumário das decisões tomadas nas Assembleias Gerais Ordinárias, no dia da sua realização;

- Ata da Assembleia Geral Ordinária, em até 10 dias após a sua realização;
- Formulário de Informações Anuais - IAN, em até 30 dias após a realização da Assembleia Geral Ordinária; e
- Formulário de ITR, acompanhadas de Relatório de Revisão Especial emitido por auditor independente devidamente registrado na CVM, em até 45 dias após o término de cada trimestre do exercício social, excetuando o último trimestre, ou quando a empresa divulgar as informações para acionistas, ou para terceiros, caso isso ocorra em data anterior.

Além das informações acima, devemos enviar à CVM e à BM&FBOVESPA:

- Anúncio de convocação de Assembleia Geral Extraordinária ou Especial, no mesmo dia de sua publicação;
- Sumário das decisões tomadas nas Assembleias Gerais Extraordinárias ou Especiais, no dia da sua realização;
- Ata de Assembleia Extraordinária ou Especial, em até 10 dias após a realização da Assembleia;
- Acordo de acionistas, quando do arquivamento em nossa sede social;
- Comunicação sobre ato ou fato relevante, no mesmo dia de sua divulgação pela imprensa;
- Informação sobre pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, seus fundamentos, demonstrações financeiras especialmente levantadas para obtenção do benefício legal e, se for o caso, situação dos debenturistas quanto ao recebimento das quantias investidas, bem como qualquer decisão concedendo recuperação judicial ou extrajudicial, no mesmo dia da entrada do pedido em juízo ou no dia de sua ciência por nós;
- Informação sobre pedido ou confissão de falência, no mesmo dia de sua ciência por nós, ou do ingresso do pedido em juízo, conforme for o caso; e
- Sentença declaratória de falência com indicação do síndico da massa falida, no mesmo dia de sua ciência pela companhia.

Divulgação de Negociação por Acionista Controlador, Conselheiro, Diretor ou Membro do Conselho Fiscal

Nossos acionistas controladores, administradores, membros do conselho fiscal e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária devem nos informar, para que possamos divulgar, à CVM e à BM&FBOVESPA, a titularidade e as negociações realizadas com valores mobiliários de nossa emissão, de nossas controladoras ou controladas, nestes dois últimos casos, desde que se trate de companhias abertas. Esta comunicação deverá abranger as negociações com derivativos ou quaisquer outros valores mobiliários referenciados nos valores mobiliários de emissão de nossa emissão, de nossas controladas ou controladoras, nestes últimos dois casos, desde que se trate de companhias abertas.

Referidas pessoas naturais indicarão, ainda, os valores mobiliários que sejam de propriedade de cônjuge do qual não estejam separados judicialmente, de companheiro(a), de qualquer dependente incluído em sua declaração anual de imposto sobre a renda e de sociedades por elas controladas direta ou indiretamente.

Referida comunicação conterà:

- Nome e qualificação do adquirente, indicando o número de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ou no Cadastro de Pessoas Físicas;

- Objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do adquirente de que suas compras não objetivam alterar a composição do controle ou a estrutura administrativa da sociedade;
- Número de ações, bônus de subscrição, bem como de direitos de subscrição de ações e de opções de compra de ações, por espécie e classe, já detidos, direta ou indiretamente, pelo adquirente ou pessoa a ele ligada;
- Número de debêntures conversíveis em ações, já detidas, direta ou indiretamente, pelo adquirente ou pessoa a ele ligada, explicitando a quantidade de ações objeto da possível conversão, por espécie e classe; e
- Indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de valores mobiliários de nossa emissão.

Caso não tenha havido mudanças nas posições mensais, encaminharemos tal informação à CVM e à BM&FBOVESPA.

As pessoas acima mencionadas também deverão informar a alienação ou a extinção de nossas ações e demais valores mobiliários, ou de direitos sobre eles, a cada vez que a participação do titular no total desta espécie ou classe de valores mobiliários em questão (i) atingir o percentual de 5%, (ii) se elevar em 5% e (iii) se reduzir em 5% (cinco por cento) do total da espécie ou classe.

Nosso Diretor de Relações com Investidores é o responsável pela transmissão das informações, assim que a recebidas por nós, à CVM e, se for o caso, às bolsas de valores ou às entidades do mercado de balcão organizado em que nossas ações sejam admitidas à negociação, bem como por atualizar o formulário IAN no campo correspondente.

Divulgação de Ato ou Fato Relevante

De acordo com a Lei do Mercado de Valores Mobiliários e com a Instrução CVM 358, devemos informar à CVM e à BM&FBOVESPA a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante que diga respeito aos nossos negócios. Da mesma forma, devemos publicar um aviso ao mercado sobre tal ato ou fato. *Vide* seção "Governança Corporativa – Política de Divulgação de Informações ", abaixo, na página [•].

DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Valores Disponíveis para Distribuição

A cada exercício, o Conselho de Administração deverá propor a destinação do resultado do exercício anterior, que será objeto de deliberação dos acionistas, reunidos em Assembleia Geral Ordinária.

Para os fins da Lei das Sociedades por Ações, o lucro líquido de uma companhia é o resultado do exercício social, deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios anteriores, a provisão para o imposto sobre a renda, a provisão para a contribuição social e a participação de empregados e da administração nos lucros.

O cálculo do lucro líquido e sua destinação são determinados com base em nossas demonstrações financeiras auditadas do exercício social imediatamente anterior. Ao adquirir as ações, o acionista faz jus aos dividendos integrais declarados.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o valor correspondente ao lucro líquido, conforme ajustado, ficará disponível para distribuição aos acionistas em qualquer exercício, podendo ser:

- Reduzido por valores alocados à reserva legal;
- Reduzido por valores alocados às reservas estatutárias, se houver;
- Reduzido por valores alocados à reserva para contingências, se houver;
- Reduzido por valores alocados à reserva de retenção de lucros, se houver;
- Reduzido por valores alocados à reserva de lucros a realizar;
- Aumentado por reversões de reservas para contingências registradas em anos anteriores; e
- Aumentado por valores alocados à reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não forem absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes.

A destinação dos lucros para as reservas estatutárias e de retenção de lucros não poderá ser aprovada, em cada exercício, em prejuízo da distribuição do dividendo obrigatório.

Reservas de lucros e de capital

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, as companhias geralmente apresentam duas principais contas de reservas, a partir das quais pode o dividendo ser pago: (i) as reservas de lucros; e (ii) as reservas de capital.

Reservas de Lucros

As reservas de lucros compreendem a reserva legal, a reserva para contingências, a reserva de lucros a realizar, a reserva de retenção de lucros e as reservas estatutárias. Em 31 de março de 2009, mantínhamos R\$198,3 milhões em reserva de lucros.

O saldo das contas de reservas de lucros, com exceção da reserva para contingências, reserva de incentivos fiscais e reserva de lucros a realizar, não pode exceder o nosso capital social. Caso isso ocorra, a Assembleia Geral Ordinária deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social, ou na distribuição de dividendos.

Reserva Legal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, estamos obrigados a constituir e manter a reserva legal, à qual serão destinados 5% do lucro líquido de cada exercício social, até que o valor da reserva atinja 20% do capital social. Podemos deixar de constituir a reserva legal no exercício em que o saldo dessa reserva, acrescido do montante das reservas de capital, exceder de 30% do capital social. Eventuais prejuízos líquidos poderão ser levados a débito da reserva legal. Os valores da reserva legal devem ser aprovados em Assembleia Geral Ordinária de acionistas e só podem ser

utilizados para aumentar o capital social ou compensar prejuízos. Em 31 de março de 2009, mantínhamos R\$14,3 milhões em reserva legal.

Reserva para Contingências

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a assembleia geral poderá, por proposta da administração, destinar parte do lucro líquido à formação da reserva para contingências com a finalidade de compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente de perda julgada provável, cujo valor possa ser estimado. A proposta da administração para destinação de parte do lucro líquido à formação desta reserva deverá indicar a causa da perda prevista e justificar a constituição da reserva. Qualquer valor assim destinado em exercício anterior deverá ser revertido no exercício social em que a perda que tenha sido antecipada não venha, de fato, a ocorrer ou deverá ser baixado na hipótese de a perda antecipada efetivamente ocorrer. Em 31 de março de 2009, não possuíamos saldo de reserva para contingências.

Reserva de Incentivos Fiscais

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar para a reserva de incentivos fiscais a parcela do lucro líquido decorrente de doações ou subvenções governamentais para investimentos, que poderá ser excluída da base de cálculo do dividendo obrigatório.

Reserva de Lucros a Realizar

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, no exercício social em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido, a assembleia geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar. Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma dos seguintes valores: (i) o resultado líquido positivo da equivalência patrimonial se houver; e (ii) o lucro, rendimento ou ganho líquidos em operações ou contabilização de ativo e passivo pelo valor de mercado, cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte. Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar devem ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a sua realização, quando realizados e se não absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes. Em 31 de março de 2009, não possuíamos saldo em nossa reserva de lucros a realizar.

Reserva de Retenção de Lucros

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a assembleia geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, deliberar reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital que tenha sido previamente aprovado. Em 31 de março de 2009, mantínhamos R\$184,5 milhões em reserva de retenção de lucros.

Reservas Estatutárias

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Estatuto Social poderá criar reservas para alocar parte do nosso lucro líquido, desde que, para cada uma: (i) indique, de modo preciso e completo, a sua finalidade; (ii) fixe os critérios para determinar a parcela anual dos lucros líquidos que serão destinados à sua constituição; e (iii) estabeleça o limite máximo da reserva. A alocação dos recursos para reservas não poderá ocorrer se tiver sido realizada para evitar o pagamento do dividendo obrigatório. Em 31 de março de 2009, não possuíamos saldo de reserva estatutária.

Reserva de Capital

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a reserva de capital compõe-se de reserva de ágio na emissão de ações, reserva especial de ágio na incorporação, alienação de partes beneficiárias e alienação de bônus de subscrição.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as reservas de capital poderão ser utilizadas, entre outras, para: (i) absorção de prejuízos que excedam os lucros acumulados e as reservas de lucros; (ii) resgate, reembolso, ou compra das próprias ações; e (iii) incorporação ao nosso capital social.

Em 31 de março de 2009, mantínhamos R\$34,0 milhões de reserva de capital.

Dividendo Obrigatório

Acionistas de uma companhia têm direito de receber como dividendo obrigatório, em cada exercício, a parcela do lucro líquido ajustado estabelecida no estatuto, que, em nosso caso, é de pelo menos 25% do lucro líquido ajustado do exercício, calculado de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e com a Lei das Sociedades por Ações. Juros sobre capital próprio, em conformidade com a Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, podem ser distribuídos e imputados no valor do dividendo obrigatório.

A Lei das Sociedades por Ações permite a suspensão da distribuição obrigatória de dividendos em qualquer exercício social em que os órgãos da administração reportarem à assembleia geral que a distribuição será incompatível com a situação financeira da companhia. A suspensão está sujeita à aprovação em assembleia geral e análise pelos membros do conselho fiscal, se instalado. Em companhias abertas, o conselho de administração deverá apresentar à CVM justificativa para a suspensão, no prazo de cinco dias a contar da realização da assembleia geral. Se o dividendo obrigatório não for pago, os valores correspondentes serão atribuídos a uma conta de reserva especial e, se não forem absorvidos por prejuízos subsequentes, tais valores serão pagos aos acionistas assim que a situação financeira da companhia permitir.

Dividendos

Nos termos da Lei das Sociedades por Ações e de nosso Estatuto Social, devemos realizar assembleia geral ordinária até o quarto mês subsequente ao encerramento de cada exercício social, ocasião em que ocorre a deliberação acerca da destinação dos resultados do exercício social e a distribuição dos dividendos. O pagamento do dividendo obrigatório é determinado com base nas demonstrações financeiras auditadas do exercício social anterior.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os dividendos deverão ser distribuídos ao proprietário ou usufrutuário de nossas ações registrado na data de declaração de dividendo, no prazo de 60 dias a contar da data em que o dividendo foi declarado, exceto se a deliberação dos nossos acionistas estabelecer outra data de distribuição que, em qualquer caso, deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que o dividendo foi declarado. Dividendos não reclamados não rendem juros, não são corrigidos monetariamente e reverterem em nosso favor se não reclamados dentro de três anos após a data em que forem colocados à disposição do acionista.

Nosso Conselho de Administração pode declarar dividendos intermediários a débito da conta de lucros acumulados ou reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral. Adicionalmente, nosso Conselho de Administração pode declarar dividendos com base no lucro líquido constante de balanço semestral ou trimestral. Os dividendos pagos em cada semestre não podem exceder o montante das reservas de capital. As distribuições de dividendos intermediários podem ser imputadas aos dividendos obrigatórios relativos ao lucro líquido do final do exercício em que os dividendos intermediários foram distribuídos.

Juros sobre o Capital Próprio

Desde 1.º de janeiro de 1996, as sociedades brasileiras estão autorizadas a pagar juros sobre o capital próprio dos seus acionistas (menos reservas de reavaliação) e considerar tais pagamentos como despesas dedutíveis do lucro para fins de cálculo dos impostos brasileiros sobre o lucro. O valor da dedução fica, de modo geral, limitado ao que for maior entre (i) 50% do nosso lucro líquido (após as deduções de provisões para contribuição social incidente sobre o lucro líquido, mas antes de se considerar a provisão para o imposto de renda e juros sobre o capital próprio) e (ii) 50% de nossos lucros acumulados e reservas de lucros no início do exercício social em relação ao qual o pagamento seja efetuado. Adicionalmente, a taxa de juros sobre o capital próprio fica limitada à variação *pro rata die* da TJLP aplicável ao período em questão.

Qualquer pagamento de juros sobre o capital próprio aos acionistas, sejam eles residentes ou não no Brasil, está sujeito ao imposto de renda retido na fonte à alíquota de 15%, sendo que esse percentual será de 25%, caso o acionista que receba os juros seja residente em um paraíso fiscal (i.e., um país onde não exista imposto de renda, ou que tenha imposto de renda com percentual máximo fixado abaixo de 20% ou onde a legislação local imponha restrições à divulgação da composição dos

acionistas ou da participação no investimento). O valor pago a título de juros sobre o capital próprio, líquido de imposto de renda retido na fonte, poderá ser imputado como parte do valor do dividendo obrigatório.

De acordo com a legislação aplicável, somos obrigados a pagar aos acionistas valor suficiente para assegurar que a quantia líquida recebida por eles a título de juros sobre o capital próprio, descontado o pagamento do imposto de renda retido na fonte, acrescida da quantia dos dividendos declarados, seja equivalente, ao menos, ao montante do dividendo obrigatório.

De acordo com o artigo 32 da Lei nº 4.357, de 16 de julho de 1964, as pessoas jurídicas brasileiras que estiverem em débito não garantido para com a União e suas autarquias de Previdência e Assistência Social, por falta de recolhimento de tributos, não poderão distribuir quaisquer bonificações a seus acionistas ou dar ou atribuir participação de lucros a seus sócios ou quotistas, bem como a seus diretores e demais membros de órgãos dirigentes, fiscais ou consultivos.

De acordo com a Lei nº 11.051, de 29 de dezembro de 2004 ("Lei nº 11.051/04"), a multa aplicável à pessoa jurídica que deixar de observar tal determinação é de 50% sobre o valor distribuído ou pago aos beneficiários, estando limitada ao percentual de 50% do valor do débito tributário não garantido. Há discussão a respeito da validade desta norma, especialmente no que se refere à sua aplicabilidade ao pagamento de dividendos. No entanto, como não há, até o momento, manifestação definitiva em âmbito judicial sobre a sua aplicação, não é possível prever a interpretação que prevalecerá nos tribunais brasileiros em relação ao dispositivo.

Histórico de Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio

Abaixo está nosso histórico de dividendos e juros sobre o capital próprio propostos, para os períodos indicados:

	Exercícios encerrados em 31 de dezembro de		
	2006	2007	2008
Em R\$ (mil)	613	10.166	51.322

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Código do IBGC

O “Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa”, editado pelo IBGC, tem como objetivo indicar os meios para todos os tipos de sociedade, visando a (i) aumentar o valor da sociedade; (ii) melhorar seu desempenho; (iii) facilitar seu acesso ao capital a custos mais baixos; e (iv) contribuir para sua perenidade. Os princípios básicos inerentes a esta prática são a transparência, a equidade, a prestação de contas (*accountability*) e a responsabilidade corporativa.

Por transparência, entende-se o dever de a administração cultivar o desejo de informar não só o desempenho econômico-financeiro da Companhia, mas também todos os demais fatores (ainda que intangíveis) que norteiam a ação empresarial. Por equidade entende-se o tratamento justo e igualitário de todos os grupos minoritários, colaboradores, clientes, fornecedores ou credores. *Accountability*, por sua vez, caracteriza-se pela prestação de contas da atuação dos órgãos e agentes das companhias a quem os elegeram. Por fim, responsabilidade corporativa representa uma visão mais ampla da estratégia empresarial, com a incorporação de considerações de ordem social e ambiental na definição dos negócios e operações.

Dentre as práticas de governança corporativa recomendadas pelo IBGC em tal código, adotamos:

- Emissão exclusiva de ações ordinárias;
- Política “uma ação igual a um voto”;
- Contratação de empresa de auditoria independente para a análise de balanços e demonstrativos financeiros, sendo que esta não é contratada para prestar outros serviços, assegurando a total independência;
- Estatuto Social claro em relação (i) à forma de convocação da Assembleia Geral; (ii) às competências do Conselho de Administração e da Diretoria; (iii) ao sistema de votação, eleição, destituição e mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria; e (iv) às hipóteses de direito de recesso;
- Elaboração de relatórios anuais de nossas atividades no exercício findo, comparativamente aos exercícios anteriores e de acordo com os padrões internacionais de contabilidade;
- Transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;
- Convocações de assembleia e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sem a inclusão da rubrica “outros assuntos” e sempre visando a realização de assembleias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;
- Regras de votação bem definidas e disponíveis aos acionistas desde a publicação do anúncio de convocação;
- Constatação de votos dissidentes nas atas de assembleias ou reuniões, quando solicitado;
- Vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;
- Previsão estatutária da arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e entre estes e nós;
- Previsão estatutária de que, na hipótese de alienação da totalidade do bloco de controle, o adquirente dirigirá oferta pública de aquisição de ações a todos os acionistas nas mesmas condições dadas ao controlador (*tag-along*);
- Dispersão de ações (*free float*), visando à liquidez dos títulos;

- Divulgação anual das políticas e práticas sociais, ambientais, de segurança do trabalho e saúde;
- Composição do Conselho de Administração por, no mínimo, 20% de membros independentes (ausente de vínculos com a companhia e com o acionista controlador); e
- Previsão estatutária de vedação ao acesso de informações e de direito de voto de conselheiros em situações de conflito de interesse.

Para informações adicionais sobre as práticas de governança corporativa adotadas por nós, *vide* seções “Descrição do Capital Social” e “– Administração”, na página 10.

Novo Mercado — BM&FBOVESPA

Introdução

A BM&FBOVESPA possui três níveis de práticas diferenciadas de governança corporativa: Nível 1, Nível 2 e Novo Mercado. Estes se diferenciam pelo grau das exigências destas práticas, sendo o Novo Mercado o mais rigoroso.

O Novo Mercado é um segmento de listagem da BM&FBOVESPA destinado à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometem, voluntariamente, a adotar práticas de governança corporativa, tais como práticas diferenciadas de administração, transparência, proteção aos acionistas minoritários e divulgação de informações adicionais em relação ao que é exigido pela legislação.

Em 29 de junho de 2007, celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BM&FBOVESPA (em vigor desde 19 de julho de 2007), reforçando nosso comprometimento com boas práticas de governança corporativa. Nosso Estatuto Social contém todas as cláusulas exigidas pelo Regulamento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA. Os itens abaixo resumem os principais pontos que caracterizam o Novo Mercado, sendo, conseqüentemente, aplicáveis a nós:

- Divisão do capital social exclusivamente em ações ordinárias;
- Ações que representem no mínimo 25% do capital social devem estar em circulação;
- Na alienação de controle, ainda que por vendas sucessivas, o negócio deve ficar condicionado à extensão aos acionistas minoritários das mesmas condições oferecidas ao acionista controlador, incluindo o mesmo preço (*tag-along*), por meio de oferta pública de aquisição de ações;
- Conselho de Administração composto por, no mínimo, cinco membros, com mandato unificado de até dois anos, sendo, no mínimo, 20% de Conselheiros Independentes;
- Demonstração de fluxo de caixa (da Companhia e consolidado) nas ITRs e nas demonstrações financeiras anuais;
- A partir do segundo exercício após a adesão ao Novo Mercado, a divulgação das demonstrações financeiras será obrigatoriamente realizada em inglês, reconciliadas aos padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, podendo o formulário de ITR ser igualmente traduzido para o idioma inglês;
- O cronograma de eventos corporativos deve ser divulgado anualmente, até o final do mês de janeiro;
- A saída do Novo Mercado, bem como o cancelamento de registro como companhia aberta, ficam condicionados à efetivação de oferta pública de aquisição, pelo acionista controlador ou por nós, das demais ações de nossa emissão, por valor no mínimo igual ao seu valor econômico; e

- Resolução de disputas ou controvérsias entre nós, nossos administradores, membros do Conselho Fiscal (quando instalado) e acionistas por meio de arbitragem, utilizando a Câmara de Arbitragem do Mercado.

Conselho de Administração e Conselho Fiscal

Vide seção "Descrição do Capital Social – Conselho de Administração", na página [•], e "– Descrição do Capital Social – Conselho Fiscal", na página [•].

Dispersão Acionária em Distribuição Pública

O Regulamento do Novo Mercado estabelece que deveremos direcionar esforços para alcançar dispersão acionária, com adoção de procedimentos especiais, inclusive, sem limitação, garantia de acesso a todos os investidores interessados ou a distribuição a pessoas físicas ou investidores não institucionais de, no mínimo, 10% do total a ser distribuído.

Percentual Mínimo de Ações em Circulação após Aumento de Capital

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, na ocorrência de um aumento de capital que não tenha sido integralmente subscrito por quem tinha direito de preferência ou que não tenha contado com número suficiente de interessados na respectiva distribuição pública, a subscrição total ou parcial de tal aumento de capital pelo acionista controlador obrigá-lo-á a tomar as medidas necessárias para recompor o percentual mínimo de ações em circulação, consistente em 25% das ações de nosso capital social, no prazo de seis meses subsequentes à homologação da subscrição.

Alienação do Controle

O Regulamento do Novo Mercado estabelece que a alienação de nosso controle, tanto por meio de uma única operação, quanto por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das demais ações dos outros acionistas, observando as condições e prazos vigentes na legislação e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao acionista controlador alienante, devendo ser entregue à BM&FBOVESPA declaração contendo o preço e demais condições da operação de alienação de nosso controle.

Esta oferta também será exigida (i) quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que resulte na alienação de nosso controle; e (ii) na alienação de controle de sociedade que detenha o nosso controle, sendo que, nesta última hipótese, o acionista controlador alienante ficará obrigado a declarar à BM&FBOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação, além de anexar documentos que comprovem esse valor.

Segundo as regras do Novo Mercado, aquele que já detiver nossas ações e que venha a adquirir o seu controle, em razão de contrato particular de compra e venda de ações celebrado com o acionista controlador que envolva qualquer quantidade de ações, deverá efetivar oferta pública na forma acima referida, além de ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa nos 6 meses anteriores à data da alienação de controle por meio do pagamento da diferença atualizada entre o preço pago ao acionista controlador alienante e o valor pago em bolsa por nossas ações.

O Regulamento do Novo Mercado também prevê que o acionista controlador alienante não poderá transferir a propriedade de suas ações, nem nós poderemos registrar qualquer transferência de ações representativas do nosso controle, enquanto o acionista adquirente e aqueles que vierem a deter o nosso controle não subscreverem o Termo de Anuência dos controladores previsto no Regulamento do Novo Mercado.

O comprador deve, sempre que necessário, tomar todas as medidas para recompor o percentual mínimo de ações em circulação, consistente em 25% do total de ações do capital social, dentro dos seis meses subsequentes à aquisição do controle.

Negociações de Valores Mobiliários e seus Derivativos por Acionista Controlador

O acionista controlador deve comunicar à BM&FBOVESPA, imediatamente após a aquisição do nosso controle, acerca da quantidade e características dos valores mobiliários de nossa emissão, de que eles ou pessoas próximas a eles sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos, bem como quaisquer alterações nas suas respectivas participações.

Ainda, conforme as regras do Novo Mercado, qualquer negociação efetuada com esses valores mobiliários deverá ser comunicada à BM&FBOVESPA. *Vide* seção “Descrição do Capital Social – Divulgação de Negociação por Acionista Controlador, Conselheiro, Diretor ou Membro do Conselho Fiscal”, na página [•].

Cancelamento de Registro de Companhia Aberta

Conforme as regras do Novo Mercado e do nosso Estatuto Social, o cancelamento do registro de companhia aberta exigirá a elaboração de laudo de avaliação de nossas ações pelo valor econômico, elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independência quanto ao nosso poder de decisão, nossos administradores e controladores, e deverão satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo dispositivo legal.

Nas hipóteses de cancelamento do registro de companhia aberta ou de nossa saída do Novo Mercado, a escolha da empresa especializada responsável pela determinação de nosso valor econômico é de competência da Assembleia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista triplíce, devendo a respectiva deliberação, não computados os votos em branco, ser tomada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das ações em circulação presentes na Assembleia Geral. Esta, se instalada em primeira convocação, deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de ações em circulação; ou que, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação.

O valor econômico das ações, apontados no laudo de avaliação, será o preço mínimo a ser ofertado pelo acionista controlador na oferta pública de aquisição de ações para o cancelamento do registro de companhia aberta. A oferta pública ficará condicionada a que o valor apurado no laudo de avaliação não seja superior ao valor divulgado pelo ofertante. Se o valor econômico das ações for superior ao valor informado pelo ofertante, a decisão de se proceder ao cancelamento do registro de companhia aberta ficará revogada, exceto se o ofertante concordar expressamente em formular a oferta pública pelo valor econômico apurado, devendo o ofertante divulgar ao mercado a decisão que tiver adotado.

Caso o laudo de avaliação não esteja pronto até a Assembleia Geral, o acionista controlador informará nessa assembleia o valor por ação pelo qual formulará a oferta pública, ficando a oferta condicionada a que o valor informado não seja inferior ao apurado no laudo de avaliação.

Em síntese, o procedimento para o cancelamento do registro de companhia aberta deve seguir os procedimentos e demais exigências estabelecidas pela legislação vigente e pelas normas editadas pela CVM, respeitados os preceitos contidos no Regulamento do Novo Mercado e no Estatuto Social.

Saída do Novo Mercado

Podemos sair a qualquer tempo do Novo Mercado, desde que a saída seja aprovada em Assembleia Geral e comunicada à BM&FBOVESPA por escrito com antecedência de 30 dias. A ata de assembleia deve conter o motivo da saída do Novo Mercado, sendo que esta saída não implica a perda da condição de companhia aberta registrada na BM&FBOVESPA.

Quando a saída do Novo Mercado ocorrer (i) para que as ações passem a ter registro de negociação fora do Novo Mercado, ou (ii) em razão da reorganização societária da qual as ações da companhia resultante não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado, o acionista controlador deverá efetivar oferta pública de aquisição das ações dos nossos demais acionistas, no mínimo, pelo valor econômico, a ser apurado em laudo de avaliação especialmente elaborado.

Caso nosso controle seja alienado nos 12 meses subsequentes à saída do Novo Mercado, o acionista controlador alienante e o adquirente do controle deverão, conjunta e solidariamente, oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações, nas mesmas condições e pelo mesmo preço devidamente atualizado e condições obtidas pelo acionista controlador alienante na alienação de suas próprias ações. Ademais, se o preço obtido pelo acionista controlador alienante na alienação de suas próprias ações for superior ao valor da oferta pública de saída realizada, o acionista controlador alienante e o adquirente ficarão conjunta e solidariamente obrigados a pagar a diferença de valor apurado aos aceitantes da respectiva oferta pública.

Após a saída do Novo Mercado, nossos valores mobiliários não poderão retornar a ser listados no Novo Mercado por um período mínimo de 2 anos contados da data em que tiver sido formalizado o desligamento, salvo se nosso controle acionário for alienado após a formalização de sua saída do Novo Mercado.

Política de Divulgação de Informações

Nos termos da Instrução CVM 358, possuímos uma Política de Divulgação de Informações, que disciplina a divulgação de informações relevantes e a manutenção de sigilo acerca destas informações.

Informação relevante consiste em qualquer decisão de acionista controlador, deliberação de nossa Assembleia Geral ou nossos órgãos de administração, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos nossos negócios, que possa influir de modo ponderável (i) na cotação dos valores mobiliários; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter os valores mobiliários; ou (iii) na determinação de os investidores exercerem quaisquer direitos inerentes à condição de titulares de valores mobiliários.

É de responsabilidade do Diretor de Relações com Investidores divulgar e comunicar, à CVM e às bolsas de valores, qualquer informação relevante ocorrida ou relacionada com nossos negócios, bem como zelar pela ampla e imediata disseminação da informação relevante nas bolsas de valores e ao público em geral, inclusive por meio de anúncio publicado em jornal de grande circulação. Em circunstâncias especiais, podemos submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante, quando os administradores entenderem que a divulgação pode colocar em risco interesse legítimo da Companhia.

Todas as pessoas vinculadas (incluindo nosso acionista controlador, nossos Diretores, membros do nosso Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, gerentes e colaboradores que tenham acesso frequente a informações relevantes e outros que consideremos necessário ou conveniente) deverão assinar termo de adesão à Política de Divulgação de Informações e guardar sigilo sobre as informações relevantes ainda não divulgadas, sob pena de nos indenizar e as demais pessoas vinculadas quanto aos prejuízos causados.

Cláusula Compromissória (Arbitragem)

De acordo com o Regulamento do Novo Mercado e com nosso Estatuto Social, Nós, nossos acionistas, nossos administradores e membros do Conselho Fiscal quando instalado nos obrigamos a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre si, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, nosso Estatuto Social, nas normas editadas pelo CMN, pelo BACEN e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Informações Periódicas

Vide seção "Descrição do Capital Social – Divulgação de Informações", na página 191.

Reunião Pública com Analistas

O Regulamento do Novo Mercado estipula que, pelo menos uma vez ao ano, devemos realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

Calendário Anual

O Novo Mercado determina que as companhias e os administradores devem enviar à BM&FBOVESPA e divulgar, até o fim de janeiro de cada ano, um calendário anual, informando sobre eventos corporativos programados, contendo informações sobre nós, o evento, data e hora de sua realização, a publicação e o envio do documento tratado no evento à BM&FBOVESPA.

Acordo de Acionistas

Enviaremos à BM&FBOVESPA e à CVM cópia de todos os acordos de acionistas arquivados em nossa sede, se e quando assinados, e noticiar à BM&FBOVESPA e à CVM sobre as averbações de acordos existentes em nossos livros.

Contratos com o mesmo grupo

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, devemos enviar à BM&FBOVESPA e divulgar informações de todo e qualquer contrato celebrado entre nós e nossas controladas e coligadas, nossos administradores, nosso acionista controlador e, ainda, entre nós e sociedades controladas e coligadas de nossos administradores e nosso acionista controlador, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, em um único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R\$200,0 mil, ou valor igual ou superior a 1% sobre nosso patrimônio líquido, considerando o maior.

Essas informações divulgadas deverão discriminar o objeto do contrato, o prazo, o valor, as condições de rescisão ou de término e a eventual influência do contrato sobre a administração ou a condução de nossos negócios. *Vide* seções “Descrição do Capital Social - Restrições à Realização de Determinadas Operações por Acionista Controlador, Conselheiros e Diretores”, na página [•] e “Operações com Partes Relacionadas”, na página [•] deste Prospecto.

3. ANEXOS

- Ata da Reunião do Conselho de Administração que Deliberou sobre a Oferta
- Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Aprovará o Preço por Ação
- Estatuto Social
- Declaração da Companhia e do Coordenador Líder (artigo 56 da Instrução CVM 400)
- Formulário de Informações Anuais – IAN Relativo ao Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2008 (*somente informações não incluídas no Prospecto*)

Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Deliberou sobre a Oferta

Minuta da Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia que Aprovará o Preço por Ação

Declaração da Companhia e do Coordenador Líder (artigo 56 da Instrução CVM 400)

Formulário de Informações Anuais – IAN Relativo ao Exercício Encerrado em 31 de dezembro de 2008 (somente informações não incluídas no Prospecto)

4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

- Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia Referentes Período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2006, e Parecer dos Auditores Independentes
- Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia Referentes aos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, e Parecer dos Auditores Independentes
- Informações Trimestrais - ITR Individuais e Consolidadas da Companhia Referentes aos Períodos de Três Meses Findos em 31 de março de 2009 e de 2008, e Relatório de Revisão Especial dos Auditores Independentes

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia Referentes ao Período de 31 de maio a 31 de dezembro de 2006, e Parecer dos Auditores Independentes

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas da Companhia Referentes aos Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, e Parecer dos Auditores Independentes

Informações Trimestrais - ITR Individuais e Consolidadas da Companhia Referentes aos Períodos de Três Meses Findos em 31 de março de 2009 e de 2008, e Relatório de Revisão Especial dos Auditores Independentes