

Companhia Aberta de Capital Autorizado - CVM n.º2020-6
CNPJ n.º 07.794.351/0001-60 - NIRE n. 35.300.328.337
Av. República do Líbano 417, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo
Código ISIN BRABYAACNOR3

6.550.000 Ações Ordinárias

Valor da Distribuição: R\$163.750.000,00

Código de negociação no segmento Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo ("BOVESPA"): "ABYA3"

Preço por Ação: R\$25,00

A Abyara Planejamento Imobiliário S.A. ("Companhia", "Abyara" ou "nós") está realizando uma oferta que compreende a distribuição pública primária de 6.550.000, ações ordinárias de emissão da Companhia, dentro do limite de capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal ("Ações"), a ser realizada na República Federativa do Brasil ("Brasil"), sob a coordenação do Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. ("Coordenador Líder") e do Banco Bradesco S.A. (em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), e com esforços de colocação no exterior a serem realizados por Morgan Stanley & Co., Incorporated, Bradesco Securities Inc., ABN AMRO Bank N.V. e Unibanco Securities Inc. ("Agentes de Colocação Internacional"), conforme deliberação do nosso Conselho de Administração em reunião realizada em 30 de junho de 2006, cuja ata foi arquivada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo em 05 de julho de 2006, e publicada em 07 de julho, nos jornais Folha de São Paulo e Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07 de julho de 2006 ("Oferta").

As Ações objeto da Oferta serão colocadas no Brasil exclusivamente para investidores qualificados, conforme definido na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 409, de 18 de agosto de 2004 ("Instrução CVM 409"), por meio de instituições financeiras contratadas pelos Coordenadores, em conformidade com os procedimentos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), em mercado de balcão não organizado e, ainda, com esforços de colocação no exterior, por meio dos Agentes de Colocação Internacional, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados, conforme definidos na Rule 144A ("Regra 144A") do U.S. Securities Act of 1933, conforme alterado ("Securities Act") editado pela Securities and Exchange Commission dos Estados Unidos da América ("SEC"), que sejam compradores qualificados, conforme definido no U.S. Investment Company Act of 1940 ("Investment Company Act"), em operações isentas de registro em conformidade com o Securities Act, e, nos demais países (exceto nos Estados Unidos da América e no Brasil), para investidores institucionais em conformidade com o Regulation S do Securities Act, editados pela SEC, nos termos do Placement Agent Agreement, celebrado entre a Companhia e os Agentes de Colocação Internacional, sendo que tais investidores deverão subscrever as Ações por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"), Banco Central do Brasil ("Banco Central") e CVM. O preço de emissão das Ações ("Preço por Ação") foi fixado após a finalização do procedimento de coleta de intenções de investimento ("Procedimento de Bookbuilding"), conduzido pelo Coordenador Líder, e aprovado por nosso Conselho de Administração em 25 de julho de 2006.

	Preço em R\$	Comissões em R\$	Recursos Líquidos em R\$ ⁽¹⁾
Por Ação	25,00	1,63	23,38
Oferta Primária ⁽²⁾	163.750.000,00	10.643.750,00	153.106.250,00

⁽¹⁾ Sem dedução das despesas da Oferta.

⁽²⁾ Os valores acima indicados não incluem as Ações Suplementares.

A quantidade total de Ações objeto da Oferta poderá ser acrescida de até 982.500 novas ações ordinárias de emissão da Companhia, com as mesmas características das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares", sendo que, salvo se disposto de maneira diversa, as referências às Ações serão também referência às Ações Suplementares), equivalentes a até 15% das Ações inicialmente ofertadas, conforme opção para subscrição de tais ações outorgada pela Companhia ao Coordenador Líder, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, as quais serão destinadas exclusivamente a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Lote Suplementar"). A Opção de Lote Suplementar poderá ser exercida pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, a partir da data de assinatura do Contrato de Coordenação, Subscrição e Colocação de Ações Ordinárias de Emissão de Abyara Planejamento Imobiliário S.A. e no prazo de até 30 dias a contar da data de publicação do anúncio de início da Oferta, inclusive.

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

Registro da presente distribuição pública primária na CVM: Distribuição Primária: CVM/SRE/REM/2006/022, em 26 de julho de 2006.

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

Os administradores da Companhia e o Coordenador Líder declaram que, até onde têm conhecimento, as informações contidas neste documento correspondem à realidade e não omitem nada capaz de afetar a importância de tais informações.

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição das Ações. Ao decidir por subscrever as Ações, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira da Companhia, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Ações. Ver seção "Fatores de Risco" nas páginas 42 a 51 deste Prospecto para discussão de certos fatores de risco que devem ser considerados com relação à subscrição das Ações.



"A presente oferta pública foi elaborada de acordo com as disposições do Código de Auto-Regulação da ANBID para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, aprovado em Assembléia Geral da ANBID, e parte integrante da ata registrada no 4º Ofício de Registro de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 510718, atendendo, assim, a presente oferta pública, aos padrões mínimos de informação contidos no código, não cabendo à ANBID qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da oferta pública."

Coordenador Líder e Sole Bookrunner



Coordenador



Instituições Subcontratadas



A data deste Prospecto Definitivo é 25 de julho de 2006.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. Introdução

DEFINIÇÕES	2
DECLARAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES	11
APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS	13
SUMÁRIO DA COMPANHIA	14
RESUMO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	20
SUMÁRIO DA OFERTA	22
IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES	27
INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA	29
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	41
FATORES DE RISCO	42

2. Informações Sobre a Companhia

CAPITALIZAÇÃO	53
DILUIÇÃO	54
INFORMAÇÕES SOBRE OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS	55
INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS	58
ANÁLISE E DISCUSSÃO DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE A SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO OPERACIONAL	60
VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO	70
REGULAMENTAÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO	75
NOSSAS ATIVIDADES	79
ADMINISTRAÇÃO	101
PRINCIPAIS ACIONISTAS	106
OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS	108
DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	109
GOVERNANÇA CORPORATIVA	112
DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS	128

3. Anexos

Anexo A – Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de junho de 2006	134
Anexo B – Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 25 de julho de 2006	138
Anexo C – Estatuto Social da Companhia	142
Anexo D – Formulário IAN - Informações Anuais da Companhia (apenas as informações não constantes do Prospecto)	166
Anexo E – Demonstrações Financeiras da Companhia e Parecer dos Auditores Independentes relativas ao período encerrado em 1º de março de 2006	180
Anexo F – Demonstrações Financeiras da Companhia e Parecer dos Auditores Independentes relativas ao período encerrado em 31 de março de 2006	189
Anexo G – Demonstrações Financeiras da Companhia e Parecer dos Auditores Independentes relativas ao período de 2 meses encerrado em 31 de maio de 2006	200
Anexo H – Declaração da Companhia nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	212
Anexo I – Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	213
Anexo J – Estudo de Viabilidade	215

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

- Definições
- Declarações Sobre Estimativas e Projeções
- Apresentação das Informações Financeiras e Operacionais
- Sumário da Companhia
- Resumo das Demonstrações Financeiras
- Sumário da Oferta
- Identificação de Administradores, Consultores e Auditores
- Informações sobre a Oferta
- Destinação dos Recursos
- Fatores de Risco

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos, salvo referência diversa neste Prospecto.

ABECIP	Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança.
Acionistas Controladores	Celso Minoru Tokuda, Arnaldo Curiati, Realty Consulting Planejamento Ltda., Artesia Equity Investments LLC e Marcelo Faria de Lima.
Acionistas Fundadores	Celso Minoru Tokuda, Arnaldo Curiati e Emilio José de Almeida Westermann.
Ações da Oferta Primária	6.550.000 Ações de emissão da Companhia objeto da Oferta Primária, acrescidas, se for o caso, das Ações Suplementares.
Ações ou Ações Ordinárias	Ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia, objeto desta Oferta.
Ações Objeto do Direito de Preferência	655.000 Ações da Oferta Primária a serem subscritas pelos acionistas da Companhia que manifestaram interesse em exercer seu direito de preferência no âmbito da Oferta. Salvo se disposto de maneira diversa, as referências às Ações serão também referência às Ações Objeto do Direito de Preferência.
Ações Suplementares	Até 982.500 Ações de emissão da Companhia, equivalentes a até 15% (quinze por cento) das Ações inicialmente ofertadas, com as mesmas características das Ações inicialmente ofertadas, que poderão ser incluídas na Oferta em decorrência do exercício da Opção de Lote Suplementar pelo Coordenador Líder. Salvo se disposto de maneira diversa, as referências às Ações serão também referência às Ações Suplementares.
Ações Vinculadas	Ações Vinculadas pelo Acordo de Acionistas da Companhia.
Acordo de Acionistas	Acordo de Acionistas da Companhia, celebrado em 10 de maio de 2006 e aditado em 28 de junho de 2006.
AEC	AEC Clientes – Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária a Clientes Ltda.

AEC Consultoria	AEC Cliente Assessoria e Consultoria a Clientes Ltda.
Agentes de Colocação Internacional	Morgan Stanley & Co. Incorporated, Bradesco Securities Inc., ABN AMRO Bank N.V. e Unibanco Securities Inc.
ANBID	Associação Nacional dos Bancos de Investimento.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia.
Anúncio de Início	Anúncio de Início de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia.
Anúncio de Retificação	Revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta divulgada por meio dos jornais Folha de São Paulo e Valor Econômico, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.
Banco Central	Banco Central do Brasil.
BOVESPA	Bolsa de Valores de São Paulo.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
CBLC	Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia.
CDI	Certificado de Depósito Interbancário.
CEF	Caixa Econômica Federal.
CETESB	Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental, agência do Governo do Estado de São Paulo.
CFC	Conselho Federal de Contabilidade.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CMW	CMW Planejamento e Consultoria Imobiliária Ltda.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Companhia	Abyara Planejamento Imobiliário S.A.

Contrato de Compra e Venda de Ativos	Contrato de Compra e Venda de Ativos, Transferência de Direitos e Outras Avenças celebrado em 1º de março de 2006 entre a CMW, a WTC, a AEC Consultoria, a Companhia, a Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e a AEC, conforme alterado.
Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação, Subscrição, e Colocação de Ações Ordinárias de Emissão de Abyara Planejamento Imobiliário S.A., celebrado entre a Companhia, os Coordenadores e a CBLC, na qualidade de interveniente anuente, a fim de regular a Oferta.
Contrato de Estabilização	Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, celebrado entre a Companhia, o Coordenador Líder e o Morgan Stanley Dean Witter Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Contrato de Participação no Novo Mercado	Contrato de Participação no Novo Mercado celebrado em 3 de julho de 2006, entre a Companhia e a BOVESPA, cuja eficácia somente terá início na data da publicação do Anúncio de Início.
Coordenadores	O Coordenador Líder e o Banco Bradesco S.A.
Coordenador Líder	Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A.
CPMF	Contribuição Provisória sobre a Movimentação ou Transmissão de Valores ou de Créditos e Direitos de Natureza Financeira.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data da liquidação física e financeira da Oferta, prevista para o último dia do Período de Colocação.
Data de Liquidação das Ações Suplementares	A liquidação física e financeira das Ações Suplementares deverá ser realizada nas datas em que forem efetuados os depósitos das Ações Suplementares objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar na CBLC.
Dólar, dólares norte-americanos ou US\$	Moeda corrente dos Estados Unidos da América.
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio.

Estatuto Social	Estatuto Social da Companhia.
Estudo de Viabilidade	Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira elaborado pela Companhia, em cumprimento ao disposto no artigo 32 da Instrução CVM 400.
EUA ou Estados Unidos	Estados Unidos da América.
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.
FGV	Fundação Getúlio Vargas.
Governo Federal	Governo Federal do Brasil.
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis.
IBGC	Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IBRACON	Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.
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, divulgado pelo IBGE.
INPI	Instituto Nacional de Propriedade Industrial.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores, as Instituições Subcontratadas e os Participantes Especiais.
Instituições Subcontratadas	Banco ABN AMRO Real S.A., Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A., e as demais instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que venham a participar da Oferta e realizem esforços de colocação das Ações junto a Investidores da Oferta de Varejo e/ou junto a Investidores da Oferta Institucional, e que não sejam considerados Participantes Especiais.
Instrução CVM 325	Instrução da CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, e posteriores alterações.

Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
Instrução CVM 409	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e posteriores alterações.
Investidores da Oferta Institucional	Investidores Qualificados Locais, cujas ordens de investimento excedam o valor máximo de investimento para Investidores da Oferta de Varejo, e Investidores Qualificados Estrangeiros.
Investidores da Oferta de Varejo	Investidores pessoas físicas e clubes de investimento que sejam Investidores Qualificados Locais e que decidam participar da Oferta mediante Pedido de Reserva.
Investidores Qualificados	Investidores Qualificados Locais e os Investidores Qualificados Estrangeiros, em conjunto.
Investidores Qualificados Locais	Investidores qualificados, conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM 409.
Investidores Qualificados Estrangeiros	Nos Estados Unidos da América, investidores institucionais qualificados, conforme definido na Regra 144A do <i>Securities Act</i> , que sejam compradores qualificados, conforme definido no <i>Investment Company Act</i> , e, nos demais países (exceto nos Estados Unidos da América e no Brasil), investidores institucionais em conformidade com o Regulamento S, sendo que tais investidores deverão subscrever as Ações nos termos da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325.
<i>Investment Company Act</i>	<i>Investment Company Act</i> de 1940 dos EUA, e posteriores alterações.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e posteriores alterações.
Lei de Incorporação	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e posteriores alterações.
Lei de Registros Públicos	Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e posteriores alterações.
Lei de Zoneamento	Lei Municipal nº 13.885, publicada em 6 de outubro de 2004, do Município de São Paulo, e posteriores alterações.

Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e posteriores alterações.
Lei nº 9.514/97	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e posteriores alterações.
NYSE	New York Stock Exchange – NYSE (Bolsa de Valores de Nova Iorque).
Novo Mercado	Segmento especial de listagem da BOVESPA, com regras diferenciadas de governança corporativa.
Oferta ou Oferta Primária	Oferta pública das Ações, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, exclusivamente para Investidores Qualificados Locais, nos termos da Instrução CVM 400 e, ainda, com esforços de colocação no exterior, por meio dos Agentes de Colocação Internacional, para Investidores Qualificados Estrangeiros, em operações isentas de registro de acordo com o <i>Securities Act</i> , nos termos do <i>Placement Agent Agreement</i> , sendo que os Investidores Qualificados Estrangeiros deverão subscrever as Ações por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM. A Oferta foi registrada perante a CVM sob o nº CVM/SRE/REM/2006/022 em 26 de julho de 2006.
Oferta de Varejo	Oferta realizada junto aos Investidores da Oferta de Varejo.
Oferta Institucional	Oferta realizada junto aos Investidores da Oferta Institucional.
Oferta para Acionistas	Oferta das Ações Objeto do Direito de Preferência exclusivamente para os acionistas da Companhia que manifestaram interesse, irrevogável e irretroatável, de exercer direito de preferência para subscrever Ações no âmbito da Oferta.
OPA	Oferta Pública de Aquisição de Ações, conforme disciplinada pela Instrução da CVM nº 361, de 5 de março de 2002, e/ou no Contrato de Participação no Novo Mercado.
Opção de Lote Suplementar	Opção outorgada pela Companhia ao Coordenador Líder para emissão das Ações Suplementares a serem destinadas exclusivamente para atender a eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, a ser exercida pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e em até 30 (trinta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive.
Participantes Especiais	Corretoras membros da BOVESPA e outras instituições financeiras que não sejam corretoras membros da BOVESPA, subcontratadas pelos Coordenadores, para efetuar exclusivamente esforços de colocação das Ações junto aos Investidores da Oferta de Varejo.

Pedido de Reserva	Formulário específico celebrado em caráter irrevogável e irretratável, para reserva de Ações, no âmbito da Oferta de Varejo, firmado pelos Investidores da Oferta de Varejo.
Período de Reserva	Prazo para formulação de Pedido de Reserva, iniciado em 12 de julho de 2006 e encerrado em 24 de julho de 2006, inclusive.
Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	Prazo para Investidores da Oferta de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas efetuarem seus Pedidos de Reserva, iniciado em 12 de julho de 2006 e encerrado em 14 de julho de 2006, inclusive.
Pessoas Vinculadas	Investidores da Oferta de Varejo que sejam (i) administradores da Companhia, (ii) controladores ou administradores de quaisquer das Instituições Participantes da Oferta ou dos Agentes de Colocação Internacional; (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii) acima.
PIB	Produto Interno Bruto.
PIS	Programa de Integração Social.
<i>Placement Agent Agreement</i>	<i>International Placement Agent Agreement</i> celebrado entre os Agentes de Colocação Internacional e a Companhia, regulando os esforços de colocação das Ações no exterior.
Período de Colocação	Prazo para a colocação das Ações, que será de até 3 (três) dias úteis contados da data da publicação do Anúncio de Início.
Preço por Ação	R\$25,00, preço de emissão por Ação, fixado após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações, e com o disposto no artigo 44 da Instrução CVM 400.
Princípios Contábeis Brasileiros	Práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais são baseadas na Lei das Sociedades por Ações, de acordo com as normas emitidas pela CVM, com as normas contábeis emitidas pelo IBRACON e com as resoluções do CFC.
Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	Procedimento de coleta de intenções de investimento junto a Investidores da Oferta Institucional realizado no Brasil, pelo Coordenador Líder, conforme o artigo 44 da Instrução CVM 400.

Prospecto ou Prospecto Definitivo	Este Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia.
Prospecto Preliminar	Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia.
Real, reais ou R\$	Moeda corrente do Brasil.
Regra 144A	<i>Rule 144A do Securities Act.</i>
Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado	Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado, e suas posteriores alterações, que disciplina o procedimento de arbitragem ao qual serão submetidos todos os conflitos estabelecidos na cláusula compromissória inserida no Contrato de Participação no Novo Mercado e no Estatuto Social da Companhia e que consta dos termos de anuência dos administradores e dos controladores da Companhia, nos termos do Regulamento do Novo Mercado.
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento que disciplina os requisitos para negociação de valores mobiliários de companhias abertas listadas no Novo Mercado, estabelecendo regras diferenciadas para essas companhias, seus administradores e controladores.
Regulamento S	<i>Regulation S do Securities Act.</i>
Resolução CFC nº 963/03	Resolução do CFC nº 963, de 16 de maio de 2003, que estabelece novas regras contábeis aplicáveis às companhias do setor imobiliário em relação às Unidades lançadas a partir de 1º de janeiro de 2004.
Resolução CMN 2.689	Resolução do CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000.
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo.
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos.
SEC	<i>Securities and Exchange Commission</i> dos EUA.
SECOVI	Sindicato da Habitação de São Paulo – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.
<i>Securities Act</i>	<i>Securities Act</i> de 1933 dos EUA, e posteriores alterações.

SELIC	Taxa de juros referencial para financiamentos com lastro em títulos públicos federais (apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia) também considerada como sendo a taxa básica da economia.
SFH	Sistema Financeiro de Habitação.
SFI	Sistema Financeiro Imobiliário, criado pela Lei nº 9.514/97.
SMA	Secretaria de Estado do Meio Ambiente de São Paulo.
SPE	Sociedade de propósito específico.
SRF ou Receita Federal	Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda.
Subsidiárias	Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária, AEC e as SPEs constituídas pela Companhia.
TJLP	Taxa de juros de longo prazo, divulgada pelo CMN.
Unidade	Unidade imobiliária individual, residencial ou comercial, construída ou em fase de construção.
Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva	Valores mínimo e máximo para investimento através de Pedidos de Reserva equivalentes a, respectivamente, R\$300 mil e R\$600 mil por CPF.
VGv	Valor Geral de Vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário.
WTC	WTC Projetos e Consultoria Imobiliária Ltda.

DECLARAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES

O presente Prospecto, assim como o Estudo de Viabilidade em anexo, contém estimativas, declarações e projeções, inclusive nas informações presentes nas seções do Prospecto “Sumário da Companhia”, “Fatores de Risco”, “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional” e “Nossas Atividades”, que estão sujeitas a riscos e incertezas.

As declarações que apresentem natureza hipotética, que dependem de acontecimentos ou condições futuras ou que a estes se refiram, bem como palavras como “acredita”, “poderia”, “pode”, “poderá”, “faria”, “fará”, “estima”, “prevê”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares são estimativas e projeções. Também incluímos estimativas e projeções relacionadas aos projetos de incorporação imobiliária dos quais participaremos na qualidade de consultores, corretores e/ou co-incorporadores nas seções do Prospecto “Nossas Atividades – Consultoria e Corretagem – Nossos Projetos Imobiliários” e “Nossas Atividades – Incorporação Imobiliária – Projetos Assumidos como Incorporadores Imobiliários”. Todas as informações incluídas neste Prospecto que dizem respeito a esses projetos são consideradas estimativas e projeções, uma vez que nenhum desses projetos foi lançado ainda. Embora acreditemos que essas estimativas e projeções baseiem-se em pressupostos razoáveis, essas estimativas e projeções estão sujeitas a vários riscos e incertezas, e são feitas levando em consideração apenas as informações às quais atualmente temos acesso.

Iremos utilizar os recursos provenientes da Oferta para iniciar nossos investimentos na incorporação de projetos imobiliários, atividade que não exercíamos no passado. O Estudo de Viabilidade, anexo a este Prospecto, também inclui estimativas e projeções e é baseado na análise de amostras de projetos de incorporação imobiliária nos quais atuamos como consultores e corretores, incluindo dados sobre a performance financeira atual e futura, que são preparados no âmbito do planejamento de cada projeto imobiliário. O Estudo de Viabilidade foi incluído como um dos anexos deste Prospecto com o intuito único de ilustrar, observadas determinadas premissas, os custos projetados, fluxo de caixa, margem de lucro e exposição a risco de nossos projetos de incorporação imobiliária. Nosso desempenho efetivo, incluindo custos projetados, fluxo de caixa, margem de lucro e exposição a risco poderá diferir significativamente daquele projetado.

Da mesma forma, as informações contidas no Estudo de Viabilidade, especialmente as estimativas e projeções, estão sujeitas a riscos e variáveis, inclusive o risco de não termos sucesso na implementação da nossa estratégia de negócios, conforme descrita neste Prospecto, o que confere um elevado grau de incerteza a tais informações, que foram obtidas a partir de premissas que podem não se confirmar no futuro.

Nossas estimativas e projeções poderão ser influenciadas por diversos fatores, incluindo mas não se limitando aos seguintes:

- alterações nos preços do mercado imobiliário, nos custos estimados em nosso orçamento e na demanda, nas preferências e na situação financeira de nossos clientes;
- fatores demográficos e disponibilidade de renda;
- nossa capacidade de pagamento de nossos financiamentos e cumprimento de nossas obrigações financeiras;
- nossa capacidade de contratar novos financiamentos em condições favoráveis e executar o nosso plano de expansão;
- nossa capacidade de competir com êxito e dirigir os nossos negócios no futuro;
- alterações dos nossos negócios;
- inflação e flutuações na taxa de juros;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário;
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;

- demanda futura para o mercado imobiliário brasileiro, na região metropolitana de São Paulo e, em particular, nossas Unidades;
- rentabilidade média de projetos imobiliários no Brasil;
- disponibilidade de financiamento ao consumidor no Brasil;
- taxas de juros ofertadas aos consumidores imobiliários;
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco”; e
- outros fatores que podem afetar nossas condições financeiras, liquidez e resultados de nossas operações.

APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS E OPERACIONAIS

Fomos constituídos no dia 4 de janeiro de 2006 e em 1º março deste mesmo ano demos início às nossas atividades. Nossas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas para os períodos encerrados em 1º de março de 2006 e 31 de março de 2006, assim como para o período de 2 meses encerrado em 31 de maio de 2006, encontram-se anexas a este Prospecto e foram auditadas pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes. Tais demonstrações financeiras refletem apenas os resultados decorrentes de nossas atividades de consultoria e de corretagem e podem não servir de parâmetro para a avaliação de nossa performance financeira, perspectiva comercial ou do valor futuro de nossas ações ordinárias.

As informações financeiras incluídas neste Prospecto devem ser lidas em conjunto com nossas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas e respectivas notas explicativas. Nossas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas incluídas no presente Prospecto foram elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros, a Lei das Sociedades por Ações, regulamentações complementares da CVM e de notas técnicas divulgadas pelo IBRACON.

Referências à Nossa Experiência e Atividades

Embora nossa constituição tenha ocorrido em 4 de janeiro de 2006, a marca "Abyara" está presente no mercado imobiliário brasileiro desde 1995, quando nossos Acionistas Fundadores Celso Minoru Tokuda, Arnaldo Curiati e Emilio José de Almeida Westermann iniciaram a prestação de serviços de planejamento, desenvolvimento e *marketing* de empreendimentos imobiliários, assim como de corretagem de imóveis para projetos de incorporação imobiliária. Tais serviços eram prestados através da CMW, da WTC e da AEC Consultoria. A totalidade das atividades exercidas e a quase totalidade dos ativos detidos pela CMW, pela WTC e pela AEC Consultoria, inclusive seu fundo de comércio e a marca "Abyara", foram alienadas com base em seu valor contábil para a nossa Companhia, e duas de nossas subsidiárias: Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e AEC. Todos os funcionários da CMW, da WTC e da AEC Consultoria foram transferidos para a Companhia. Para maiores informações sobre este contrato, ver "Nossas Atividades – Contratos Relevantes – Contrato de Compra e Venda de Ativos". Qualquer referência neste Prospecto às nossas experiências e atividades anteriores a 1º de março de 2006 refere-se à experiência da CMW, da WTC, da AEC Consultoria e de nossos Acionistas Fundadores e funcionários.

Participação de Mercado e Demais Informações

As informações de mercado e sobre a nossa posição competitiva no 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, IBGE, ABECIP, SECOVI, dentre outras. Embora não tenhamos motivos para achar que tais informações não são corretas em seus aspectos materiais, não as verificamos de forma independente.

Todas as referências a VGV correspondem ao valor total a ser potencialmente obtido, proveniente da estimativa de venda de todas as Unidades de um determinado empreendimento imobiliário a um preço determinado. O VGV é revisado quando do lançamento do projeto, mas não é atualizado a partir de então, para que reflita o valor das vendas de fato realizadas. O investidor deve estar ciente de que os VGV dos projetos descritos neste documento poderão diferir do valor total efetivo das vendas das Unidades que compõem tais projetos. O termo "lançamento" relaciona-se à fase que se inicia quando do início das atividades de *marketing* relacionadas a um projeto.

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

SUMÁRIO DA COMPANHIA

O presente Sumário da Companhia destaca as informações apresentadas mais pormenorizadamente em outras seções do presente Prospecto. O presente Sumário da Companhia não é completo e não contém todas as informações que os investidores devem levar em conta antes de investir nas Ações. Os investidores deverão ler atentamente a totalidade do presente Prospecto antes de fazer um investimento, inclusive as seções "Fatores de Risco", "Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional", bem como nossas demonstrações financeiras consolidadas e suas respectivas notas explicativas. A totalidade das atividades exercidas e a quase totalidade dos ativos detidos pela CMW, pela WTC e pela AEC Consultoria, inclusive seu fundo de comércio e a marca "Abyara", foram alienadas com base em seu valor contábil para a Companhia, a Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e a AEC, mediante a celebração do Contrato de Compra e Venda de Ativos. Da mesma forma, aquele instrumento disciplinou a transferência da totalidade dos funcionários daquelas sociedades para a Companhia. Portanto, qualquer referência neste Prospecto às nossas experiências e atividades anteriores a 1º de março de 2006, refere-se à experiência da CMW, da WTC, da AEC Consultoria, de nossos Acionistas Fundadores e funcionários.

Visão Geral

Somos uma empresa de consultoria e corretagem imobiliária "full service", e estamos envolvidos em todos os estágios do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, incluindo a escolha do terreno, o planejamento do projeto, a criação de uma estratégia de *marketing* e o lançamento do projeto. Atuamos como os principais corretores dos projetos dos quais participamos e as comissões de corretagem imobiliária têm sido nossa principal fonte de renda e continuarão a ser durante o ano de 2006 e de 2007. Historicamente, os incorporadores imobiliários no Brasil nasceram a partir de empresas que atuavam exclusivamente na atividade de construção e muitos deles ainda são ligados a empresas de construção imobiliária. Por outro lado, a inteligência de mercado que possuímos em função de nossas atividades de consultoria e corretagem imobiliária nos permite focar nossas atenções no consumidor de produtos imobiliários, pois entendemos que o sucesso neste setor depende das preferências de tais consumidores. Auxiliamos nossos parceiros incorporadores compartilhando os nossos conhecimentos sobre os clientes do setor imobiliário, através da antecipação de tendências de mercado, assim como com o desenvolvimento de projetos alinhados com a demanda daqueles clientes. Acreditamos que a "Abyara" é atualmente uma das marcas mais conhecidas do mercado imobiliário, gozando de grande reputação entre incorporadores, construtores, consumidores, investidores e demais participantes do mercado imobiliário, pela sua qualidade, consistência e profissionalismo.

Pretendemos utilizar os recursos provenientes da Oferta para investir em projetos de incorporação imobiliária, principalmente no mercado residencial da região metropolitana de São Paulo. Nossa intenção é investir como incorporadores em conjunto nos projetos imobiliários nos quais estamos envolvidos como consultores e corretores. Assinamos cartas de intenções em relação a 18 projetos que nos possibilitam co-investir, com uma participação de 10% a 20%, em novos projetos com VGV total de aproximadamente R\$2,7 bilhões, a serem lançados até março de 2009.

Desde nossa criação em 1995 até 31 de dezembro de 2005, atuamos como consultores e corretores imobiliários em 338 projetos lançados com um VGV total de R\$9,7 bilhões e uma área total de 7,2 milhões de m². Em 2005 lançamos 32 projetos consistindo em 5.808 Unidades com um VGV total de R\$2,2 bilhões, representando 22% do VGV total de novas incorporações residenciais lançadas na região metropolitana de São Paulo. O gráfico a seguir apresenta o VGV de projetos imobiliários nos últimos onze anos, conforme divulgado pela EMBRAESP. Atuamos em todos esses projetos como consultores de desenvolvimento e planejamento de empreendimentos imobiliários e corretores, mas não como co-investidores.



Fonte: EMBRAESP

Nossos principais clientes estão entre as maiores e as mais conhecidas incorporadoras imobiliárias do Brasil, e grande parte de nossos clientes desenvolvem a maioria de seus empreendimentos imobiliários conosco. Sete dos nossos 10 maiores clientes lançaram a totalidade de seus projetos de incorporação imobiliária conosco, enquanto os outros três lançaram ao menos 69% de seus respectivos VGVs totais conosco. Seis de nossos 10 maiores clientes estão entre os vinte maiores incorporadores imobiliários que atuam na região metropolitana de São Paulo. A tabela abaixo indica as participações de mercado e o *ranking* de nossos 10 maiores clientes e a proporção de projetos incorporados conosco, na qualidade de consultores em planejamento e desenvolvimento imobiliário, em 2005 na região metropolitana de São Paulo.

Incorporador	% Total do Mercado na RMSP em 2005 (%)	Ranking do incorporador na RMSP baseado no VGV total	% do VGV total dos Empreendimentos desenvolvidos pelo Incorporador em conjunto com a Abyara
1 Cyrela Brazil Realty S.A.	8%	1	85%
2 Camargo Corrêa Des. Imob. S.A	2%	6	69%
3 Setin Emp. Imob. Ltda.	2%	9	84%
4 Agra Incorporadora Ltda.	1%	13	100%
5 Klabin Segall S.A.	1%	14	100%
6 Construtora Líder Ltda.	1%	15	100%
7 Fal 2 Inc. S.A.	1%	*	100%
8 Magik Emp. Imob. Ltda.	1%	*	100%
9 Banco Modal	1%	*	100%
10 Tati Const. e In. Ltda.	1%	*	100%

Fonte: EMBRAESP.

Nota: (*) Não classificados entre os vinte maiores incorporadores da região metropolitana de São Paulo.

Até 1º de março de 2006, nossa atividade envolvia, exclusivamente, a corretagem imobiliária para a venda de novas Unidades de projetos imobiliários nos quais estamos envolvidos como consultores imobiliários. Pretendemos, desde então, vender Unidades provenientes de projetos em que atuamos como co-incorporadores. Fomos classificados como a segunda maior empresa de corretagem imobiliária da região metropolitana de São Paulo, com base no total de m² lançados em 2005, tendo recebido o primeiro lugar em 2004, de acordo com a EMBRAESP. A comissão de corretagem geralmente paga na região metropolitana de São Paulo é de 4,0%, paga pelo consumidor, sendo que aproximadamente 60% são pagos para empresas de corretagem e os 40% restantes são pagos para corretores individuais envolvidos na venda. Nossa comissão inclui a remuneração por nossos serviços de corretagem e consultoria. Como parte de nossa reorganização societária, nos foi transferido, em 1º de março de 2006, um *portfolio* de 5.054 Unidades para venda, através de nossa atividade de corretagem, com VGV estimado de R\$1,7 bilhões, decorrentes de 104 projetos que lançamos no passado. Adicionalmente, já temos programado o lançamento de outros 81 projetos, nos quais atuamos como consultores e corretores, com um VGV total estimado de R\$8,5 bilhões.

Nós revisamos aproximadamente 100 novos terrenos para cada projeto em que nos envolvemos. Em 2005, por exemplo, analisamos mais de 3.000 terrenos. Anteriormente ao nosso ingresso nos projetos, conduzimos análise financeira e do mercado em que cada um desses projetos se insere. Acreditamos que o alto nível de exigências que empregamos na escolha dos projetos em que participamos nos últimos onze anos tem sido elemento crucial para o nosso sucesso. O nosso aconselhamento para cada projeto é baseado em fatores como o retorno do investimento esperado pelo incorporador, a exposição financeira do projeto, a demanda do mercado por esse tipo de projeto, a velocidade da concretização das vendas, a análise do produto desenvolvido comparado com o demandado pelo mercado e a análise do perfil do co-incorporador nos projetos.

A indústria imobiliária é, também, influenciada por fatores macroeconômicos, em especial taxas de juros, disponibilidade de crédito e fatores regulamentares do setor. A taxa de juros média no Brasil foi de 18,81% nos últimos cinco anos, com base na taxa SELIC efetiva para aquele período. Em 19 de julho de 2006 a meta para a taxa SELIC foi reduzida para 14,75% enquanto em dezembro de 2005 era de 19,1%. De acordo com o relatório semanal de consenso de mercado publicado pelo Banco Central, acredita-se em uma redução gradual das taxas de juros no Brasil, promovendo, assim, o crescimento da economia. Historicamente, há disponibilidade limitada de crédito para os consumidores no Brasil. Em 2005, os empréstimos hipotecários responderam por apenas 0,3% do PIB do Brasil comparado a 2,2% do PIB do México. Recentemente, vêm ocorrendo mudanças regulatórias significativas no Brasil, a fim de aumentar a disponibilidade de crédito para o setor. Vide seção “Visão Geral do Setor Imobiliário - Alterações Regulatórias”. O Brasil apresenta um déficit habitacional de 7,2 milhões de unidades de acordo com a Fundação João Pinheiro, um instituto de pesquisa associado ao Governo de Minas Gerais. Acreditamos que a evolução favorável desses fatores macroeconômicos já causou impacto no crescimento da indústria imobiliária brasileira em 2005, o que é visível a partir do aumento do VGV de novos projetos residenciais lançados na região metropolitana de São Paulo que, de acordo com a EMBRAESP, subiu de R\$8,4 bilhões em 2004 para R\$9,8 bilhões em 2005.

Nos primeiros três meses de nossas operações, após a nossa reorganização societária, ocorrida em 1º de março de 2006, geramos R\$9,7 milhões de receita bruta e R\$2,1 milhões de lucro líquido. Tal resultado reflete somente as nossas atividades de consultoria e corretagem. Os nossos investimentos em projetos de incorporação imobiliária deverão começar a gerar receitas apenas de 6 a 18 meses após a realização do investimento inicial, uma vez que de acordo com o regime contábil de custos incorridos em relação ao custo total orçado, nós iremos apropriar as receitas provenientes de vendas de Unidades de acordo com a evolução da construção do projeto. Veja “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – Principais Práticas Contábeis”. Como resultado de tais práticas todas nossas receitas em 2006 e boa parte de nossas receitas em 2007 serão provenientes de nossos serviços de consultoria e corretagem.

Histórico, Recente Reorganização Societária e Estrutura Acionária

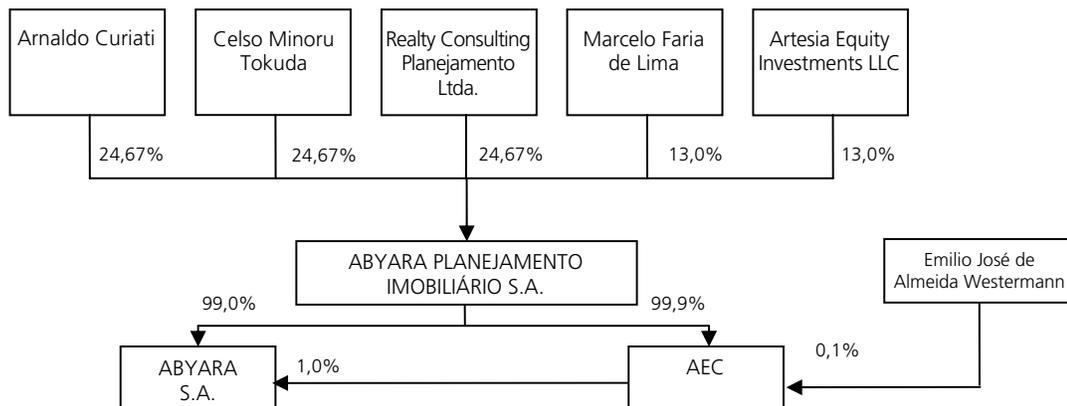
As atividades sob a marca “Abyara” começaram em 1995, quando nossos Acionistas Fundadores identificaram uma oportunidade de negócios então inexplorada, fruto de mudanças macroeconômicas no País. A inflação anual no Brasil diminuiu drasticamente, passando de 1.247% em 1994 para 15,3% em 1995, de acordo com o IGP-M. Tal redução é atribuída ao plano de estabilização econômica introduzido pelo Governo Federal em 1994, o Plano Real. O fim da hiperinflação levou à estabilidade dos preços dos imóveis, facilitando a comparação dos preços pelos consumidores. Como consequência, os consumidores passaram a valorizar os atributos dos empreendimentos imobiliários, em detrimento de uma escolha baseada exclusivamente em preço e/ou condições de pagamento. Nesse novo cenário, acreditamos que o planejamento do produto e o plano de *marketing* tornaram-se elementos fundamentais para o sucesso no mercado imobiliário brasileiro. A Abyara, que em Tupi significa “algo diferente”, ingressou no mercado brasileiro em 1995, com o objetivo de assessorar incorporadoras e construtoras no planejamento e desenvolvimento de projetos imobiliários direcionados às novas demandas e expectativas do mercado brasileiro. Acreditamos que atuar como co-investidores nos projetos de incorporação imobiliária em que participamos com nossos clientes co-incorporadores é uma extensão natural de nossas atividades de consultoria imobiliária e corretagem.

Em preparação para esta Oferta, concluímos, em março de 2006, uma reorganização societária, que consistiu:

- na criação da Companhia, para atuar como incorporadora imobiliária, e de suas subsidiárias Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária, para atuar como corretora, e AEC Consultoria Assessoria a Cliente Ltda., para prestar serviços acessórios, tais como call center e análise de crédito; e
- na transferência de quase todos os ativos e funcionários das empresas CMW, WTC e AEC Consultoria para nossa Companhia e respectivas subsidiárias. Vide seção “Nossas Atividades – Consultoria e Corretagem Imobiliária – Reorganização Societária”.

O principal objetivo de nossa reorganização societária foi criar uma estrutura societária que nos permitisse registrar nossas ações ordinárias no segmento de Novo Mercado da BOVESPA e promover nossa atividade de incorporação imobiliária.

A tabela abaixo apresenta nossa atual estrutura societária e corporativa.



Nossas Vantagens Competitivas

Acreditamos que as nossas principais vantagens competitivas são:

Expertise no mercado imobiliário brasileiro. Lançamos 338 empreendimentos na maior área metropolitana do Brasil desde nossa fundação, os quais nos respectivos tempos de lançamento tinham um VGV estimado total de R\$9,7 bilhões. Possuímos uma equipe de sociólogos, urbanistas e arquitetos, dedicados exclusivamente à pesquisa e análise do mercado imobiliário. Acreditamos que as nossas atividades no setor imobiliário nos últimos onze anos nos permitiram analisar uma grande variedade de projetos, assim como participar daqueles que consideramos mais atraentes. Desenvolvemos uma metodologia própria para pesquisa do mercado imobiliário que envolve uma análise cultural e sócio-econômica da comunidade alvo, a fim de identificar tendências e antecipar mudanças no mercado. Acreditamos que nosso histórico de sucesso demonstra a eficácia de nossa metodologia e nosso conhecimento do mercado. Em 31 de maio de 2006, possuíamos 81 projetos em nosso *pipeline* a serem lançados até março de 2009 e muitos outros em fase preliminar de análise.

Liderança em corretagem imobiliária. Somos corretores imobiliários na região metropolitana de São Paulo há mais de onze anos. Em 31 de maio de 2006 tínhamos 596 corretores independentes que trabalhavam exclusivamente conosco. Em 2005 fomos a segunda maior corretora imobiliária da região metropolitana de São Paulo, com base em VGV lançado, com uma participação equivalente a 22% do mercado. Acreditamos que nosso sucesso em vendas seja o resultado da qualidade dos projetos que conseguimos desenvolver. Acreditamos, também, que nossas atividades de corretagem nos proporcionam um grande conhecimento de nossos clientes e entendimento do mercado imobiliário brasileiro. Durante a última década, desenvolvemos uma extensa base de dados sobre os perfis e preferências dos clientes do setor imobiliário, que inclui informações financeiras, demográficas e de consumo. A base de dados é um valioso recurso para nossa pesquisa do mercado imobiliário, nos permitindo direcionar nossos esforços de venda e realizar uma análise de crédito mais apurada de nossos potenciais clientes. Essa base de dados é atualizada regularmente e sua consistência é verificada com base nos dados provenientes dos canais de venda e *marketing*. Monitoramos o comportamento dessa base de clientes e utilizamos uma metodologia própria para identificar potenciais oportunidades, analisar a demanda e prever tendências. Em 31 de maio de 2006 possuíamos um estoque de Unidades para venda, relacionada a projetos já lançados, com um VGV total estimado em R\$1,4 bilhões e um VGV total estimado de R\$8,5 bilhões referentes a 81 projetos a serem lançados nos próximos 3 anos.

Forte reconhecimento da marca. Acreditamos que a marca “Abyara” seja amplamente reconhecida no setor imobiliário, tanto por incorporadores quanto por clientes. Os materiais de publicidade e promoção dos projetos nos quais estamos envolvidos como consultores e corretores que incluem o nosso nome e logotipo, indicando nosso papel no desenvolvimento do projeto, ao lado do logotipo e nome do respectivo incorporador. O nome “Abyara” apareceu em aproximadamente 1.600 páginas dos principais jornais do Brasil em 2005. Somos o maior comprador do mercado imobiliário de páginas de publicidade do Jornal Folha de São Paulo, o jornal de maior circulação no País. Acreditamos que os consumidores potenciais associem nosso nome à qualidade e ao sucesso dos projetos nos quais participamos.

Sólido relacionamento com incorporadores. Desenvolvemos sólidos relacionamentos com os principais incorporadores imobiliários da região metropolitana de São Paulo. Dos nossos 10 maiores clientes, 6 estão entre os 20 principais incorporadores imobiliários da região metropolitana de São Paulo. Em 2005, nossos dez maiores clientes lançaram 88% de seus projetos conosco enquanto nossa participação dentre nossos 20 maiores clientes foi de 67%. Acreditamos que esses relacionamentos, desenvolvidos ao longo dos últimos onze anos, irão nos ajudar a estender nossas atividades para a área de incorporação imobiliária como co-investidores, ao mesmo tempo em que mantêm nosso papel tradicional de consultores e corretores em cada projeto.

Equipe administrativa experiente. Nossa equipe administrativa, formada por cinco executivos, possui experiência significativa no mercado imobiliário na região metropolitana de São Paulo, bem como em finanças corporativas. Celso Minoru Tokuda, nosso presidente e presidente do nosso Conselho de Administração é um profissional reconhecido em seu campo de atuação. O Sr. Tokuda, Arnaldo Curiati e Emilio José de Almeida Westermann possuem, no total, 72 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro. Marcelo Faria de Lima e Márcio Camargo possuem uma experiência combinada de 31 anos em finanças corporativas.

Nossa Estratégia

Acreditamos que a implementação das estratégias a seguir permitirá nosso sucesso como consultores, corretores e incorporadores imobiliários e maximizará os retornos aos nossos acionistas.

Passar a atuar nas atividades de investimento de incorporação imobiliária. Historicamente, nossas atividades de consultoria e corretagem têm permitido o desenvolvimento de relacionamentos com os principais incorporadores imobiliários na região metropolitana de São Paulo. Adicionalmente, analisamos centenas de projetos a cada ano para incorporadores e escolhemos trabalhar somente com aqueles que, em nossa opinião, possuem a maior probabilidade de sucesso. Assinamos cartas de intenções em relação à nossa participação como co-investidores em 18 projetos, com participações entre 10% e 20%. Atualmente estamos envolvidos nesses projetos como consultores e corretores. Após esta Oferta, nossa intenção é investir nos novos projetos nos quais atuamos como consultores e corretores, além de continuar a utilizar os estritos critérios de seleção que adotamos como consultores para outros incorporadores.

Expandir nossas atividades de consultoria e corretagem. Planejamos atuar como consultores e corretores em projetos nos quais investirmos como incorporadores, criando uma extensão natural das duas atividades. Em 31 de maio de 2006 contávamos com 81 projetos no nosso *pipeline*, que deverão ser lançados ao longo dos próximos 3 anos, com um VGV total de R\$8,5 bilhões, o que deverá assegurar o crescimento de nossas atividades de consultoria e corretagem. As cartas de intenções que celebramos até o momento prevêm a nossa participação em 18 destes projetos como co-incorporadores, sem prejuízo das nossas atividades de consultoria e corretagem. Em que pese acreditarmos que, com o passar do tempo, a incorporação imobiliária se tornará a nossa principal atividade, pretendemos continuar a aumentar as nossas atividades de consultoria e corretagem.

-x-x-x-x-x-x-x-x-

Nossa sede social localiza-se na Av. República do Líbano, 417, CEP 04501-000, São Paulo-SP, Brasil, e nosso telefone principal é 011-3888-3800. O telefone de nosso departamento de relações com os investidores é +55 11 3888 3880.

RESUMO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A tabela abaixo apresenta um resumo das nossas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas para os períodos nela indicados preparadas de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros. As informações abaixo devem ser lidas e analisadas em conjunto com as nossas demonstrações financeiras consolidadas e respectivas notas explicativas incluídas neste Prospecto e com as seções “Informações Financeiras Seleccionadas” e “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”.

Fomos constituídos no dia 4 de janeiro de 2006 e em 1º de março deste mesmo ano demos início às nossas atividades. Logo, não temos qualquer demonstração financeira para qualquer período anterior a 1º de março de 2006. Nossas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas para o período de um mês encerrado 31 de março de 2006 bem como as demonstrações financeiras auditadas e consolidadas para o período de 2 meses encerrado em 31 de maio de 2006 encontram-se anexas a este Prospecto. Todavia, estas demonstrações financeiras podem não servir de parâmetro para a avaliação de nossa performance financeira, perspectiva comercial ou do valor futuro de nossas ações ordinárias. Os resultados abaixo refletem somente os resultados apurados com a atividade de consultoria e corretagem. Nossa nova atividade de incorporação imobiliária será uma nova fonte de receitas para nossa Companhia, após a realização desta Oferta.

As informações mencionadas abaixo, datadas de 31 de março de 2006 e de 31 de maio de 2006, foram obtidas de nossas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas constantes deste Prospecto.

Demonstrações Financeiras Consolidadas

Demonstração de Resultado Consolidado

	Período de 1 mês encerrado em 31 de março de 2006 (auditado)	Período de 2 meses encerrado em 31 de maio de 2006 (auditado)
	(Em R\$)	
Receita Bruta de Serviços		
Serviços prestados de assessoria	776.371	1.168.528
Serviços prestados de intermediação	2.496.500	5.210.441
	3.272.871	6.378.969
Impostos Sobre Serviços	(384.372)	(720.517)
Receita Líquida de Serviços	2.888.499	5.658.452
Custo dos Serviços Prestados	(735.314)	(1.714.062)
Lucro Bruto	2.153.185	3.944.390
Despesas Operacionais		
Com vendas	(33.111)	(66.222)
Gerais e administrativas	(615.652)	(1.393.346)
Honorários da administração	(180.881)	(362.560)
Despesas financeiras líquidas	(6.894)	(138.139)
	(836.538)	(1.960.267)
Resultado Não Operacional	—	(181.102)
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	1.316.647	1.803.021
Imposto de Renda e Contribuição Social	(441.660)	(626.174)
Lucro líquido do período	874.987	1.176.847

Balanço Patrimonial Consolidado

	Em 31 de março de 2006 (auditado)	31 de maio de 2006 (auditado)
(Em R\$)		
ATIVO		
Ativo Circulante		
Caixa e Bancos	334.686	687.918
Contas a Receber	1.595.482	4.389.446
Impostos a Recuperar	86.166	765.180
Imposto de renda e contribuição social diferidos	—	36.435
Outros Créditos	15.049	55.261
Partes Relacionadas	—	—
Total do Ativo Circulante	2.031.383	5.934.240
Realizável a Longo Prazo		
Adiantamentos a Terceiros	300.961	719.054
Partes Relacionadas	—	—
Impostos a Recuperar	86.166	90.485
Total do Realizável a Longo Prazo	387.127	809.539
Permanente		
Imobilizado	2.605.281	3.196.095
Total do Ativo Permanente	2.605.281	3.196.095
Ativo Total	5.023.791	9.939.874
PASSIVO		
Passivo Circulante		
Empréstimos	—	3.069.026
Fornecedores de ativo imobilizado	555.055	—
Fornecedores	804.877	910.894
Provisões sobre folha de pagamento e encargos	476.895	610.129
Impostos e contribuições a recolher	391.351	518.305
Provisão para imposto de renda e contribuição social	440.707	1.086.729
Outras Contas a Pagar	179.919	392.957
Total do Passivo Circulante	2.848.804	6.588.040
Patrimônio Líquido		
Capital Social integralizado	1.300.000	1.300.000
Lucros Acumulados	874.987	2.051.834
Total do Patrimônio Líquido	2.174.987	3.351.834
Passivo Total e Patrimônio Líquido	5.023.791	9.939.874

SUMÁRIO DA OFERTA

Emissora	Abyara Planejamento Imobiliário S.A.
Ações ou Ações Ordinárias	6.550.000 Ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de emissão da Companhia, objeto desta Oferta.
Oferta ou Oferta Primária	Oferta de 6.550.000 Ações a serem emitidas pela Companhia, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, exclusivamente para Investidores Qualificados Locais, nos termos da Instrução CVM 400 e, ainda, com esforços de colocação no exterior, por meio dos Agentes de Colocação Internacional, para Investidores Qualificados Estrangeiros, em operações isentas de registro de acordo com o <i>Securities Act</i> , nos termos do <i>Placement Agent Agreement</i> , sendo que os Investidores Qualificados Estrangeiros deverão subscrever as Ações por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM. A Oferta Primária das Ações não será registrada no exterior, perante a SEC ou qualquer outro órgão regulador, exceto no Brasil.
Opção de Lote Suplementar	A quantidade total das Ações inicialmente ofertada poderá ser acrescida das Ações Suplementares, conforme Opção de Lote Suplementar.
Coordenador Líder	Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A.
Coordenadores	Coordenador Líder e Banco Bradesco S.A.
Agentes de Colocação Internacional	Morgan Stanley & Co. Incorporated, Bradesco Securities Inc., ABN AMRO Bank N.V. e Unibanco Securities Inc.
Garantia Firme	A garantia firme consiste na obrigação do Coordenador Líder de subscrever, no último dia do Período de Colocação, pelo Preço por Ação, até o limite previsto no Contrato de Distribuição, o saldo resultante da diferença entre (i) a quantidade de Ações indicada no Contrato de Distribuição (exceto as Ações Suplementares); e (ii) a quantidade de Ações efetivamente liquidada pelos investidores que as subscreveram. Esta garantia tornou-se vinculante a partir do momento em que foi concluído o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e assinado o Contrato de Distribuição.

Preço por Ação	R\$25,00 por Ação.
Valor Total da Oferta	R\$163.750.000,00.
Destinação de Recursos	<p>Estima-se que os recursos líquidos provenientes da Oferta Primária serão de, aproximadamente, (i) R\$172,0 milhões, após a dedução de comissões e despesas estimadas, assumindo o exercício integral da Opção de Lote Suplementar; ou (ii) R\$149,0 milhões, caso a Opção de Lote Suplementar não seja exercida. Pretendemos empregar os recursos líquidos da Oferta Primária inicialmente em instrumentos de renda fixa, tais como títulos públicos e certificados de depósitos bancários de bancos brasileiros de primeira linha, e que apresentem liquidez de curto prazo. Planejamos utilizar os recursos líquidos para: (i) quitar a nossa atual dívida de curto prazo, no valor de aproximadamente R\$3,1 milhões; e (ii) gradualmente investir em projetos de incorporação imobiliária, retendo uma parcela em ativos líquidos para compor um nível adequado de capital de giro para a Companhia. Vide seção "Destinação dos Recursos".</p>
Fatores de Risco	<p>Para uma descrição dos fatores que devem ser considerados antes da decisão de investimento nas Ações, veja a Seção "Fatores de Risco", além de outras informações incluídas no presente Prospecto.</p>
Direitos das Ações	<p>Os titulares das Ações farão jus a todos os direitos e benefícios assegurados às ações de emissão da Companhia, inclusive quanto ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser distribuídos a partir da data de sua liquidação, nos termos do previsto na Lei das Sociedades por Ações, no Regulamento do Novo Mercado e no Estatuto Social da Companhia.</p>
Direito de Venda Conjunta (<i>Tag-Along</i>)	<p>Em caso de alienação do controle direto ou indireto da Companhia, os acionistas da Companhia têm o direito de ser incluídos em oferta pública de aquisição de ações, que deverá ser realizada pelo adquirente do controle, devendo o preço da referida oferta, por ação não representativa do bloco de controle, ser equivalente a 100% do preço pago por ação representativa do bloco de controle em garantia de extensão das mesmas condições atribuídas ao acionista alienante.</p>

Restrições à vendas de ações (*Lock-up*)

Pelo prazo de 180 dias a contar da data da publicação do Anúncio de Início ("Período de *Lock-up*"), a Companhia, os Acionistas Controladores e os administradores da Companhia, salvo na hipótese de prévio consentimento por escrito do Coordenador Líder e sujeito a determinadas exceções, se obrigam a não alienar ações de emissão da Companhia que sejam de sua titularidade. Informações adicionais sobre o *Lock-up* poderão ser encontradas na seção "Informações sobre a Oferta" deste Prospecto Definitivo. Adicionalmente, nos termos do Novo Mercado, os Acionistas Controladores e os nossos administradores não poderão, nos 6 meses subseqüentes à data de publicação do Anúncio de Início, vender e/ou ofertar à venda quaisquer das ações e derivativos destas de que eram titulares imediatamente após a Oferta e, após esse período, os Acionistas Controladores e os nossos administradores não poderão, por mais 6 meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações e derivativos destas de que eram titulares imediatamente após a Oferta.

Público Alvo da Oferta

Investidores Qualificados Locais e Investidores Qualificados Estrangeiros.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

Esta Oferta é inadequada aos investidores que não sejam Investidores Qualificados. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos seus negócios, que podem, inclusive, ocasionar a perda do valor investido. Recomenda-se que os Investidores Qualificados interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações. Para maiores informações, ver seção "Fatores de Risco".

Período de Reserva

Foi concedido aos Investidores da Oferta de Varejo o prazo de 9 dias úteis, iniciado em 12 de julho de 2006 e encerrado em 24 de julho de 2006, inclusive para a realização dos respectivos Pedidos de Reserva.

Foi concedido aos Investidores da Oferta de Varejo que eram considerados Pessoas Vinculadas o prazo de 2 dias úteis, iniciado em 12 de julho de 2006 e encerrado em 14 de julho de 2006, inclusive, para a realização dos seus respectivos Pedidos de Reserva.

	<p>Foi concedido aos acionistas da Companhia que desejaram exercer o seu direito de preferência, de maneira irrevogável e irretratável, o direito de subscrever até 655.000 Ações. Os acionistas interessados deveriam ter informado sua pretensão ao Coordenador Líder no prazo de 2 dias úteis, iniciado em 12 de julho de 2006 e encerrado em 14 de julho de 2006, inclusive. A Artesia Equity Investments LLC comunicou o interesse de subscrever as 655.000 Ações ao Coordenador Líder em 14 de julho de 2006, tendo todos os demais acionistas da Companhia declinado de tal direito.</p>
Data de Liquidação	<p>A liquidação física e financeira ocorrerá no último dia útil do Período de Colocação.</p>
Data de Liquidação das Ações Suplementares	<p>A liquidação física e financeira das Ações Suplementares deverá ser realizada nas datas em que for efetuado o depósito das Ações Suplementares objeto do exercício da Opção de Lote Suplementar na CBLC.</p>
Aprovações Societárias	<p>O conselho de administração da Companhia, em reunião realizada em 30 de junho de 2006 aprovou o aumento do capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu estatuto social, mediante a emissão das Ações, com a possibilidade de emissão das Ações Suplementares e da opção da Companhia de emitir até 1.310.000 ações ordinárias conforme dispõe o art.14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400 nos termos da Lei das Sociedades por Ações, para colocação por meio da Oferta, e autorizou a diretoria da Companhia a praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários à realização da Oferta. O conselho de administração da Companhia, em reunião realizada em 25 de julho de 2006, fixou o Preço por Ação, calculado de acordo com inciso III do parágrafo primeiro do artigo 170 da Lei n.º 6.404/76, aferido com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>.</p>
Mercados de Negociação	<p>As ações da Companhia serão negociadas na BOVESPA sob o código "ABYA3" e listadas no Novo Mercado da BOVESPA. As negociações no mercado secundário poderão ser realizadas a partir do primeiro dia útil posterior à data da publicação do Anúncio de Início. Durante o prazo de 6 meses contados da data de publicação do Anúncio de Início, ou seja, 26 de janeiro de 2007, inclusive, as Ações serão negociadas exclusivamente em lotes indivisíveis de 1.000 ações, não sendo admitidas as negociações de lotes fracionários. Após transcorrido esse prazo, ou seja, a partir de 29 de janeiro de 2007, as Ações passarão a ser negociadas em lotes padrão de 100 ações, admitindo-se negociações fracionárias de acordo com as normas de negociação da BOVESPA então em vigor.</p>

Informações Adicionais

Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, ver "Informações relativas à Oferta". Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas com as Instituições Participantes da Oferta nos endereços indicados na seção "Informações relativas à Oferta".

Expectativa do cronograma para a Oferta:

N.º	Evento	Data de Realização/ Data Prevista
1.	Publicação do Aviso ao Mercado (sem logotipos dos Participantes Especiais) Disponibilização do Prospecto Preliminar	05.07.2006
2.	Início das apresentações para potenciais investidores Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	06.07.2006
3.	Publicação do Aviso ao Mercado (com logotipos dos Participantes Especiais) Início do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	12.07.2006
4.	Encerramento do prazo para indicação ao Coordenador Líder da alocação das Ações Objeto do Direito de Preferência Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	14.07.2006
5.	Encerramento do Período de Reserva	24.07.2006
6.	Encerramento das apresentações para potenciais investidores Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Fixação do Preço por Ação Reunião do conselho de administração da Companhia para aprovar o aumento de capital e o Preço por Ação Assinatura do Contrato de Colocação e de outros contratos relacionados à Oferta Início do Prazo para Exercício da Opção de Lote Suplementar	25.07.2006
7.	Registro da Oferta Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	26.07.2006
8.	Início da negociação das Ações na Bovespa	27.07.2006
9.	Data de Liquidação	31.07.2006
10.	Encerramento do prazo para exercício da Opção de Lote Suplementar ⁽¹⁾	24.08.2006
11.	Liquidação das Ações Suplementares	29.08.2006
12.	Prazo limite para Publicação do Anúncio de Encerramento ⁽¹⁾	30.08.2006

⁽¹⁾ Tal data é meramente indicativa e está sujeita a alteração, atraso e antecipação sem aviso prévio, a critério da Companhia e do Coordenador Líder.

IDENTIFICAÇÃO DE ADMINISTRADORES, CONSULTORES E AUDITORES

1. Companhia

Abyara Planejamento Imobiliário S.A.
Av. República do Líbano 417, Sala A
04501-000 São Paulo, SP, Brasil
At.: Sr. Marcelo Faria de Lima – Diretor de Operações e de Relações com Investidores
Tel: (11) 3888-3880
Fax: (11) 3888-3790
www.abbyara.com.br

2. Coordenador Líder

Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A.
Av. Pres. Juscelino Kubitschek 50, 8º andar
04543-000 São Paulo, SP, Brasil
At.: Sr. Rodrigo Lowndes – Diretor Presidente
Tel: (11) 3048-6000
Fax: (11) 3048-6010
www.morganstanley.com.br/prospectos

3. Coordenador

Banco Bradesco S.A.
Av. Paulista 1450, 3º andar
01310-917 São Paulo, SP, Brasil
At.: Sr. João Carlos Zani
Tel: (11) 2178-4800
Fax: (11) 2178-4880
www.shopinvest.com.br

4. Instituições Subcontratadas

Banco ABN AMRO S.A.
Av. Paulista 1374, 14º andar
01310-916 São Paulo, SP
At.: Sr. Rodrigo Portulan
Tel: (11) 3174-5262
Fax: (11) 3174-6809
www.bancoreal.com.br/ofertaspublicas

Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A.
Av. Eusébio Matoso 891, 20º andar
05423-901 São Paulo, SP, Brasil
At.: Sr. Glenn Mallett
Tel: (11) 3097-4501
Fax: (11) 3097-4507
www.unibanco.com.br/prospectos

5. Consultores Legais

5.1 Para a Companhia quanto ao Direito Brasileiro

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados
Alameda Joaquim Eugênio de Lima 447
01403-001 São Paulo, SP, Brasil
At.: Sr. Sergio Spinelli Silva Jr.
Tel: (11) 3147-7600
Fax: (11) 3147-7770

5.2 Para a Companhia quanto ao Direito dos EUA

Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP
One Liberty Plaza
10006 New York, NY, EUA
At.: Sr. Nicolas Grabar
Tel: (1 212) 225-2414
Fax: (1 212) 225-3999

5.3. Para os Coordenadores quanto ao Direito Brasileiro

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

5.4 Para os Coordenadores quanto ao Direito dos EUA

Davis Polk & Wardwell
450 Lexington Ave.
10017 New York, NY, EUA
At.: Sr. Manuel Garciadiaz
Tel: (1 212) 450-6095
Fax: (1 212) 450-3428

6. Auditores da Companhia

Deloitte Touche Tohmatsu
Rua Alexandre Dumas 1981
04717-906 São Paulo, SP, Brasil
At.: Sr. Eduardo J. Costa Martins
Tel: (11) 5186-1273
Fax: (11) 5181-4256

INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Composição Atual do Nosso Capital Social

Em 31 de maio de 2006, a composição do nosso capital social era a seguinte:

Espécie e classe	Subscrito/Integralizado ⁽¹⁾	
	Quantidade	Valor (R\$)
Ordinárias.....	10.400.000	1.300.000,00
Total.....	10.400.000	1.300.000,00

⁽¹⁾ Todas as ações emitidas foram integralizadas.

Após a conclusão da Oferta, a composição de nosso capital social será a seguinte, sem considerar as Ações Suplementares:

Espécie e classe	Subscrito/Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$)
Ordinárias.....	16.950.000	165.050.000,00
Total.....	16.950.000	165.050.000,00

Após a conclusão da Oferta, considerando as Ações Suplementares, a composição de nosso capital social será a seguinte:

Espécie e classe	Subscrito/Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$)
Ordinárias.....	17.932.500	189.612.500,00
Total.....	17.932.500	189.612.500,00

O quadro abaixo indica a quantidade de ações de nossa emissão detidas diretamente ou indiretamente por nossos acionistas, nesta data, e após a conclusão da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar:

	Ações Ordinárias			
	Número Antes da Oferta	%	Número Após a Oferta	%
Celso Minoru Tokuda.....	2.565.333	24,67%	2.609.333 ⁽¹⁾	15,39%
Arnaldo Curiati	2.565.332	24,67%	2.609.332 ⁽¹⁾	15,39%
Realty Consulting Planejamento Ltda.....	2.565.332	24,67%	2.609.332 ⁽¹⁾	15,39%
Artesia Equity Investments LLC	1.351.999	13,00%	2.006.999 ⁽²⁾	11,84%
Marcelo Faria de Lima	1.352.000	13,00%	1.440.000 ⁽³⁾	8,50%
Membros do Conselho de Administração	4	0,00%	4	0,00%
Outros	0	0,00%	5.675.000	33,49%
Ações em Tesouraria	0	0,00%	0	0,00%
Total	10.400.000	100,00%	16.950.000	100,00%

⁽¹⁾ Subscreveram 44.000 Ações cada com base em ordens apresentadas no âmbito da Oferta Institucional.

⁽²⁾ Considerando a subscrição de 655.000 Ações no âmbito da Oferta para Acionistas. Vide "Informações Sobre a Oferta – Procedimentos da Oferta".

⁽³⁾ Subscreveu 88.000 Ações com base em ordem apresentada no âmbito na Oferta Institucional.

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

	Ações Ordinárias			
	Número Antes da Oferta	%	Número Após a Oferta	%
Celso Minoru Tokuda.....	2.565.333	24,67%	2.609.333 ⁽¹⁾	14,55%
Arnaldo Curiati	2.565.332	24,67%	2.609.332 ⁽¹⁾	14,55%
Realty Consulting Planejamento Ltda.....	2.565.332	24,67%	2.609.332 ⁽¹⁾	14,55%
Artesia Equity Investments LLC	1.351.999	13,00%	2.006.999 ⁽²⁾	11,19%
Marcelo Faria de Lima	1.352.000	13,00%	1.440.000 ⁽³⁾	8,03%
Membros do Conselho de Administração	4	0,00%	4	0,00%
Outros	0	0,00%	6.657.500	37,13%
Ações em Tesouraria.....	0	0,00%	0	0,00%
Total	10.400.000	100,00%	17.932.500	100,00%

⁽¹⁾ Subscreveram 44.000 Ações cada com base em ordens apresentadas no âmbito da Oferta Institucional.

⁽²⁾ Considerando a subscrição de 655.000 Ações no âmbito da Oferta para Acionistas. Vide “Informações Sobre a Oferta – Procedimentos da Oferta”.

⁽³⁾ Subscreveu 88.000 Ações com base em ordem apresentada no âmbito na Oferta Institucional.

Características

Descrição da Oferta

A Oferta compreende a distribuição pública das Ações no Brasil, pelos Coordenadores, em mercado de balcão não organizado, exclusivamente para Investidores Qualificados Locais, nos termos da Instrução CVM 400 e, ainda, com esforços de colocação no exterior, por meio dos Agentes de Colocação Internacional, para Investidores Qualificados Estrangeiros, em operações isentas de registro segundo o *Securities Act*, nos termos do *Placement Agent Agreement*, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas poderá ser acrescida das Ações Suplementares, as quais serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Opção de Lote Suplementar poderá ser exercida, pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.

Quantidade, Valor, Classe e Espécie dos Valores Mobiliários

Na hipótese das Ações Suplementares não serem distribuídas:

Ofertante	Quantidade	Preço por ação (R\$)	Montante (R\$)	Recursos líquidos (R\$)
Distribuição Primária				
Companhia.....	6.550.000	25,00	163.750.000,00	149.023.380,00
Total.....	6.550.000	25,00	163.750.000,00	149.023.380,00

Na hipótese das Ações Suplementares serem distribuídas:

Ofertante	Quantidade	Preço por ação (R\$)	Montante (R\$)	Recursos líquidos (R\$)
Distribuição Primária				
Companhia	7.532.500	25,00	188.312.500,00	171.989.317,50
Total	7.532.500	25,00	188.312.500,00	171.989.317,50

Preço por Ação

O Preço por Ação foi fixado em R\$25,00 após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* junto a Investidores da Oferta Institucional, realizado pelo Coordenador Líder, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400. 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 é justificada pelo fato de que o Preço por Ação não promoverá a diluição injustificada dos atuais acionistas da Companhia e de que as Ações serão distribuídas por meio da Oferta, em que o valor de mercado das Ações foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, que reflete o valor pelo qual os Investidores da Oferta Institucional apresentaram suas ordens de subscrição no contexto da Oferta. Os Investidores da Oferta de Varejo que aderiram à Oferta e os acionistas da Companhia que manifestaram interesse em exercer seu direito de preferência para subscrição de Ações não participaram do Procedimento de *Bookbuilding*, e, portanto, não participaram da fixação do Preço por Ação.

	Preço (R\$)	Comissões (R\$) ⁽²⁾	Recursos líquidos para a Companhia ⁽¹⁾ (R\$)
Por Ação Ordinária	25,00	1,63	23,38
Total	25,00	1,63	23,38

⁽¹⁾ Sem levar em conta as Ações Suplementares.

⁽²⁾ Sem dedução das despesas da Oferta.

Custos de Distribuição

Os custos de distribuição da Oferta serão pagos pela Companhia. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Lote Suplementar:

Comissões e Taxa	Valor (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Coordenação.....	1.801.250,00	1,10
Comissão de Colocação	5.403.750,00	3,30
Comissão de Garantia Firme.....	1.801.250,00	1,10
Remuneração de Incentivo	1.637.500,00	1,00
Total de Comissões	10.643.750,00	6,50
Despesas de Registro e da Oferta	82.870,00	0,05
Despesas com Advogados	2.800.000,00	1,71
Despesas com Consultores	400.000,00	0,24
Despesas de Publicidade.....	600.000,00	0,37
Outras Despesas.....	200.000,00	0,12
Total	14.726.620,00	8,99%

Aprovações Societárias

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 30 de junho de 2006, (i) aprovou o aumento do capital da Companhia, dentro do limite do capital autorizado previsto em seu Estatuto Social, mediante a emissão das Ações, com a possibilidade de emissão das Ações Suplementares, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, para colocação por meio da Oferta, (ii) informou a todos os seus acionistas sobre o aumento de capital deliberado para fins de exercício ou renúncia dos respectivos direitos de preferência, e (iii) autorizou a diretoria da Companhia a praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários à realização dessas deliberações. Nessa mesma data determinados acionistas da Companhia manifestaram interesse em exercer, em caráter irrevogável e irretratável, e independentemente do Preço por Ação, direito de preferência para subscrição das Ações Objeto do Direito de Preferência, ao Preço por Ação, a serem subscritas e integralizadas à vista e em dinheiro, no âmbito da Oferta, de acordo com os procedimentos de liquidação da Oferta previstos no Contrato de Distribuição, tendo os demais acionistas declinado, em caráter irrevogável e irretratável, de tal direito. O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 25 de julho de 2006, fixou o Preço por Ação, calculado de acordo com inciso III do parágrafo primeiro do artigo 170 da Lei n.º 6.404/76, aferido com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

As atas das reuniões do Conselho de Administração foram publicadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Folha de São Paulo, após arquivadas perante a competente Junta Comercial.

Reserva de Capital

A totalidade dos recursos proveniente da Oferta Primária será alocada à conta de capital social da Companhia.

Público Alvo da Oferta

Os Coordenadores efetuarão a Oferta exclusivamente junto a Investidores Qualificados. Os Coordenadores efetuarão a Oferta de acordo com o disposto no Contrato de Distribuição, por si e/ou por meio das Instituições Subcontratadas e/ou dos Participantes Especiais.

Os Agentes de Colocação Internacional realizarão os esforços de colocação das Ações no exterior para os Investidores Qualificados Estrangeiros em operações isentas de registro segundo o *Securities Act*, de acordo com as disposições do *Placement Agent Agreement*, sendo que tais investidores deverão subscrever as Ações por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM.

Esta Oferta é inadequada aos investidores que não sejam Investidores Qualificados. Uma decisão de investimento nas Ações requer experiência e conhecimentos específicos que permitam ao investidor uma análise detalhada dos negócios da Companhia, mercado de atuação e os riscos inerentes aos seus negócios, que podem, inclusive, ocasionar a perda do valor investido. Recomenda-se que os Investidores Qualificados interessados em participar da Oferta consultem seus advogados, contadores, consultores financeiros e demais profissionais que julgarem necessários para auxiliá-los na avaliação dos riscos inerentes aos negócios da Companhia e ao investimento nas Ações. Para maiores informações, ver seção "Fatores de Risco".

Cronograma da Oferta

Ver "Sumário da Oferta".

Procedimentos da Oferta

Após a concessão do registro de companhia aberta da Companhia perante a CVM, a publicação do Aviso ao Mercado, a disponibilização do Prospecto Preliminar, o encerramento do Período de Reserva, a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo, as Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação pública das Ações exclusivamente para Investidores Qualificados, em mercado de balcão não organizado, observado o disposto na Instrução CVM 400, e os esforços de dispersão acionária previstos no Regulamento do Novo Mercado, por meio de três ofertas distintas, quais sejam, a Oferta para Acionistas junto aos acionistas da Companhia que manifestaram interesse, irrevogável e irretratável, independentemente do Preço por Ação, em exercer seu direito de preferência para subscrição de Ações objeto da Oferta, a Oferta de Varejo junto aos Investidores da Oferta de Varejo, e a Oferta Institucional junto a Investidores da Oferta Institucional. A Oferta para Acionistas será realizada exclusivamente pelos Coordenadores e a Oferta Institucional será realizada exclusivamente pelos Coordenadores e pelas Instituições Subcontratadas, observado entretanto que somente os acionistas da Companhia que manifestaram interesse em exercer seus direitos de preferência em 30 de junho de 2006 poderão participar da Oferta para Acionistas e que um mesmo Investidor Qualificado não poderá participar simultaneamente da Oferta de Varejo e da Oferta Institucional.

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

No contexto da Oferta para Acionistas, do total das Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações Suplementares) as Ações Objeto do Direito de Preferência serão destinadas prioritariamente aos acionistas da Companhia que manifestaram interesse, irrevogável e irretratável, independentemente do Preço por Ação, de exercer seu direito de preferência para subscrição de Ações no âmbito da Oferta, e serão por esses integralmente subscritas e integralizadas ao Preço por Ação na Data de Liquidação. O número de Ações Objeto do Direito de Preferência a serem subscritas por cada um dos acionistas da Companhia que manifestaram interesse em exercer seu direito de preferência foi informado ao Coordenador Líder em 14 de julho de 2006 (ou seja, até 7 (sete) dias úteis anteriores à data de encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*), sendo que a subscrição de Ações Objeto do Direito de Preferência não resultará no aumento de participação do respectivo acionista no capital social da Companhia verificada na data do Prospecto Preliminar. Para fins de subscrição e integralização das Ações Objeto do Direito de Preferência, até as 16:00 horas do 1º (primeiro) dia útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder, por meio do respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, confirmará a quantidade de Ações Objeto do Direito de Preferência a serem subscritas e integralizadas pelo respectivo acionista, e informará a Data de Liquidação e o Preço por Ação. A entrega das respectivas Ações Objeto do Direito de Preferência ao acionista deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante pagamento em moeda corrente nacional, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações Objeto do Direito de Preferência subscritas, de acordo com os procedimentos de liquidação previstos no Contrato de Distribuição.

No contexto da Oferta de Varejo, e a critério do Coordenador Líder, o montante de, no mínimo, 10% (dez por cento) e, no máximo 20% (vinte por cento) das Ações, não computadas as Ações Suplementares, será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores da Oferta de Varejo que tenham realizado Pedido de Reserva, de acordo com as condições ali previstas e o seguinte procedimento:

- I. durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores da Oferta de Varejo interessado em participar da Oferta pôde realizar o Pedido de Reserva, irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens IX e X abaixo, mediante preenchimento de formulário específico junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sem necessidade de depósito do valor do investimento pretendido. O valor mínimo de investimento foi de R\$ 300.00,00 (trezentos mil reais) e o valor máximo de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) por Investidor da Oferta de Varejo, sendo que propostas de investimentos em valor superior ao valor mínimo aqui previsto foram feitas em múltiplos de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), até o valor máximo de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), conforme Aviso ao Mercado publicado em 5 de julho de 2006 e republicado em 12 de julho de 2006 nos jornais Folha de São Paulo e Valor Econômico. Os Investidores da Oferta de Varejo puderam estipular, no Pedido de Reserva, um preço máximo por Ação como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, sem necessidade de posterior confirmação, sendo que caso o Preço por Ação fosse fixado em valor superior ao valor estabelecido pelo Investidor da Oferta de Varejo, o respectivo Pedido de Reserva seria automaticamente cancelado. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderam Pedidos de Reserva realizados por Investidores da Oferta de Varejo titulares de conta corrente ou de conta de investimento nelas aberta ou mantida pelo respectivo investidor. Os Coordenadores recomendaram aos Investidores da Oferta de Varejo interessados na realização de Pedido de Reserva que lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, e informações constantes do Prospecto Preliminar, e que verificassem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigiria a manutenção de recursos em conta de investimento nelas aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva;
- II. os Investidores da Oferta de Varejo devem ter realizado seus Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva, sendo que os Investidores da Oferta de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas, devem, necessariamente, ter indicado no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada e ter realizado seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas;
- III. não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Ações (excluídas as Ações Suplementares), sendo, portanto, permitida a colocação, pelas Instituições Participantes da Oferta, de Ações junto a Investidores da Oferta de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas, inclusive junto aos Investidores da Oferta de Varejo que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedido de Reserva fora Período de Reserva para Pessoas Vinculadas;
- IV. caso o total de Ações objeto dos Pedidos de Reserva seja igual ou inferior ao montante de Ações destinadas aos Investidores da Oferta de Varejo, não haverá Rateio (conforme definido abaixo), sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva e as Ações remanescentes, se houver, serão destinadas aos Investidores da Oferta Institucional;
- V. caso o total de Pedidos de Reserva houvesse excedido ao total de Ações destinadas aos Investidores da Oferta de Varejo, teria sido realizado rateio, em lotes unitários de 1.000 ações cada ("Lotes"), entre os Investidores da Oferta de Varejo, sendo que (a) até o limite de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), inclusive, o critério de rateio seria a divisão igualitária e sucessiva dos Lotes de Ações destinados aos Investidores da Oferta de Varejo entre todos os Investidores da Oferta de Varejo que tiverem apresentado Pedido de Reserva nos termos do inciso I acima, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva; e (b) uma vez atendido o critério descrito na alínea (a) acima, os Lotes de Ações destinados à Oferta de Varejo remanescentes seriam rateados proporcionalmente ao valor dos respectivos Pedidos de Reserva entre todos os Investidores da Oferta de Varejo, desconsiderando-se as frações de Lotes ("Rateio"). Opcionalmente, a critério do Coordenador Líder, a quantidade de Ações destinada à Oferta de Varejo poderia ter sido aumentada para que os pedidos excedentes dos Investidores da Oferta de Varejo pudessem ter sido total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, seria observado o mesmo critério de Rateio;

- VI. até as 16 horas do 1º (primeiro) dia útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início, serão informados a cada Investidor da Oferta de Varejo pela Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Reserva, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por fac-símile, telefone ou correspondência, a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas (ajustada, se for o caso, em decorrência dos Rateios) e o valor do respectivo investimento, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva;
- VII. até as 10:30 horas da Data de Liquidação, cada Investidor da Oferta de Varejo deverá efetuar o pagamento, em recursos imediatamente disponíveis, do valor indicado no inciso VI acima junto à Instituição Participante da Oferta em que realizar seu respectivo Pedido de Reserva, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado;
- VIII. na Data de Liquidação, a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Reserva entregará as Ações alocadas ao respectivo Investidor da Oferta de Varejo que com ela tenha feito Pedido de Reserva de acordo com os procedimentos aqui previstos, desde que recebido o pagamento previsto no inciso VII acima;
- IX. caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta de Varejo, ou a sua decisão de investimento; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 400; e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM 400, o Investidor da Oferta de Varejo poderá desistir do Pedido de Reserva, devendo, para tanto, informar sua decisão a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Reserva (i) até as 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até as 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (b) e (c) acima. Caso o Investidor da Oferta de Varejo não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, o Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor da Oferta de Varejo deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor da Oferta de Varejo já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso VII acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, os valores depositados por tal Investidor da Oferta de Varejo serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se a alíquota for superior a zero, dos valores relativos à incidência da CPMF, no prazo de 3 dias úteis contados do pedido de cancelamento do Pedido de Reserva; e
- X. caso não haja conclusão da Oferta ou em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, todos os Pedidos de Reserva serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta, comunicará ao Investidor da Oferta de Varejo, que com ela tenha realizado Pedido de Reserva, o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Caso o Investidor da Oferta de Varejo já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso VII acima, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se a alíquota for superior a zero, dos valores relativos à incidência da CPMF, no prazo de 3 dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

As Ações destinadas à Oferta de Varejo que não tiverem sido alocadas serão destinadas à Oferta Institucional, juntamente com as demais Ações, de acordo com o seguinte procedimento:

- I. os Investidores da Oferta Institucional interessados em participar da Oferta devem ter apresentado suas intenções de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding*, inexistindo pedidos de reserva ou limite máximo de investimento;
- II. não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Ações (excluídas as Ações Suplementares), sendo, portanto, permitida a colocação, pelos Coordenadores ou pelas Instituições Subcontratadas, de Ações junto a Investidores da Oferta Institucional que sejam Pessoas Vinculadas;

- III. caso as intenções de investimento obtidas durante o Procedimento de *Bookbuilding* excedam o total de Ações remanescentes após o atendimento da Oferta para Acionistas e da Oferta de Varejo, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores da Oferta Institucional que, a seu exclusivo critério, melhor atendam o objetivo da Oferta de criar uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Companhia, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional;
- IV. até as 16 horas do 1º dia útil subsequente à data de publicação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores da Oferta Institucional, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, a Data de Liquidação, a quantidade de Ações alocadas e o Preço por Ação; e
- V. a entrega das Ações deverá ser efetivada na Data de Liquidação, mediante pagamento em moeda corrente nacional, à vista e em recursos imediatamente disponíveis, do Preço por Ação multiplicado pela quantidade de Ações alocadas, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição.

A subscrição das Ações no âmbito da Oferta será formalizada mediante assinatura do boletim de subscrição, cujo modelo final tenha sido aprovado pela CVM.

Período de Colocação

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

A liquidação física e financeira da Oferta deverá ser realizada na Data de Liquidação. Caso as Ações que tenham sido alocadas não sejam totalmente liquidadas até o final do Período de Colocação, o Coordenador Líder subscreverá, até o último dia do Período de Colocação, pelo Preço por Ação, até o limite previsto no Contrato de Distribuição, o saldo resultante da diferença entre (i) a quantidade de Ações indicada no Contrato de Distribuição (exceto as Ações Suplementares); e (ii) a quantidade de Ações efetivamente liquidada pelos investidores que as subscreveram.

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

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

Contrato de Distribuição

Celebramos com os Coordenadores e a CBLC (como interveniente anuente), o Contrato de Distribuição. De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder concordou em distribuir, inicialmente, em regime de garantia firme, a totalidade das Ações:

	Número de Ações
Coordenador Líder	6.550.000
Total	6.550.000

Nos termos do *Placement Agent Agreement*, os Agentes de Colocação Internacional realizarão, exclusivamente no exterior, esforços de colocação das Ações junto a Investidores Qualificados Estrangeiros. As Ações que forem objeto de esforços de colocação no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional serão obrigatoriamente subscritas, liquidadas e pagas em moeda corrente nacional no Brasil.

O Contrato de Distribuição e o *Placement Agent Agreement* estabelecem que a obrigação dos Coordenadores de efetuar o pagamento pelas Ações está sujeita a determinadas condições, como (i) a entrega de opiniões legais por seus assessores jurídicos; (ii) a assinatura de compromissos de restrição à negociação de ações ordinárias pela Companhia, nossos Acionistas Controladores e administradores; e (iii) a emissão de carta de conforto pelos auditores independentes da Companhia relativa às demonstrações financeiras consolidadas e demais informações financeiras da Companhia contidas neste Prospecto. De acordo com o Contrato de Distribuição e o *Placement Agent Agreement*, a Companhia se obrigou a indenizar os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional em certas circunstâncias e contra determinadas contingências. Adicionalmente, os Coordenadores e os Agentes de Colocação Internacional celebraram um *Intersyndicate Agreement*.

Informações sobre a Garantia Firme de Liquidação

A garantia firme de liquidação consiste na obrigação do Coordenador Líder de subscrever, no último dia do Período de Colocação, pelo Preço por Ação, até o limite previsto no Contrato de Distribuição, o saldo resultante da diferença entre (i) a quantidade de Ações indicada no Contrato de Distribuição (exceto as Ações Suplementares); e (ii) a quantidade de Ações efetivamente liquidada pelos investidores que as subscreveram. Esta garantia tornou-se vinculante a partir do momento da conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e da assinatura do Contrato de Distribuição.

Restrições à Negociação de Ações (Lock up)

Nós, os Acionistas Controladores e nossos administradores concordamos que não iremos vender, transferir ou onerar quaisquer ações ordinárias de emissão da Companhia no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do Anúncio de Início, nós, os Acionistas Controladores e nossos administradores concordamos, sujeita a determinadas exceções, que não iremos, direta ou indiretamente:

- oferecer, onerar, vender, contratar a venda, vender opções ou contratos de compra, comprar opções ou contratos de venda, emitir opções, direitos ou bônus de subscrição para compra, emprestar, ou de qualquer forma transferir, direta ou indiretamente, ações ou qualquer título ou valor mobiliário conversível ou permutável em ações de emissão da Companhia;
- contratar operações de derivativos (incluindo *swaps*) ou qualquer outro negócio que transfira para outra pessoa, total ou parcialmente, quaisquer dos direitos econômicos decorrentes das ações de sua titularidade, independentemente de tais transações serem contratadas para liquidação em ações, outros valores mobiliários, em dinheiro ou de qualquer outra forma; ou
- registrar pedido de emissão pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações perante a SEC ou a CVM.

Adicionalmente, nos termos do Novo Mercado, os Acionistas Controladores e os administradores da Companhia não poderão, nos 6 (seis) meses subseqüentes à data de publicação do Anúncio de Início, vender e/ou ofertar à venda quaisquer das ações e derivativos destas de que eram titulares imediatamente após a Oferta e, após esse período, os Acionistas Controladores e os administradores não poderão, por mais 6 (seis) meses, vender e/ou ofertar à venda mais do que 40% das ações e derivativos destas de que eram titulares imediatamente após a Oferta.

Estabilização de Preço das Ações

O Coordenador Líder, por meio da Morgan Stanley Dean Witter Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., poderá, a seu exclusivo critério, realizar atividades de estabilização do preço das Ações, a partir da data de assinatura do Contrato de Distribuição e pelo prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, 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 Estabilização, que foi previamente aprovado pela BOVESPA e pela CVM, nos termos do parágrafo 3º do artigo 23 da Instrução CVM 400.

Direitos, Vantagens e Restrições das Ações

As Ações garantem aos seus titulares os direitos, as vantagens e as restrições decorrentes da Lei n.º 6.404/76, do Regulamento do Novo Mercado e do estatuto social da Companhia, dentre os quais:

- direito de voto nas assembléias gerais da Companhia, sendo que cada Ação dará direito a um voto;
- direito ao dividendo mínimo obrigatório, em cada exercício social, equivalente a 25% do lucro líquido ajustado nos termos do artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações (vide seção “Dividendos e Políticas de Dividendos – Valores Disponíveis para Distribuição”);
- 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, direito de alienação de suas ações nas mesmas condições asseguradas ao acionista controlador alienante (incluindo *tag along* de 100% (cem por cento) do preço);
- todos os demais direitos assegurados às ações, previstos na Lei das Sociedades por Ações, no Regulamento do Novo Mercado e no nosso Estatuto Social; e
- direito ao recebimento integral de dividendos e demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da Data de Liquidação, incluindo aqueles que sejam referentes a períodos anteriores à Data de Liquidação ou, no caso das Ações Suplementares, a partir da respectiva Data de Liquidação das Ações Suplementares, incluindo aqueles que sejam referentes a períodos anteriores à respectiva Data de Liquidação das Ações Suplementares.

Admissão à Negociação de Ações

As nossas ações foram admitidas à negociação na BOVESPA sob o símbolo “ABYA3”. Para maiores informações sobre a negociação das Ações na BOVESPA, consulte uma sociedade corretora de valores mobiliários autorizada a operar na BOVESPA.

As Ações da Oferta serão listadas para negociação no Novo Mercado um dia após a publicação do Anúncio de Início. As negociações no mercado secundário poderão ser realizadas a partir do 1º (primeiro) dia útil posterior à data da publicação do Anúncio de Início. Durante o prazo de 6 meses contados da data de publicação do Anúncio de Início, ou seja, até 26 de janeiro de 2007, inclusive, as Ações serão negociadas exclusivamente em lotes indivisíveis de 1.000 ações, não sendo admitidas as negociações de lotes fracionários. Após transcorrido esse prazo, ou seja, a partir do dia 29 de janeiro de 2007, as Ações passarão a ser negociadas em lotes padrão de 100 ações, admitindo-se negociações de lotes fracionários de acordo com as normas de negociações da BOVESPA então em vigor.

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

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação

Nós e o Coordenador Líder, em conjunto, poderemos requerer que a CVM nos autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias de fato existentes na data do pedido de registro da Oferta, que resultem em um aumento relevante nos riscos assumidos por nós.

Adicionalmente, nós poderemos modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de registro.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes. Uma vez aceito o pedido de revogação da Oferta pela CVM, os Pedidos de Reserva, boletins de subscrição eventualmente firmados serão automaticamente cancelados e tornar-se-ão ineficazes.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação da Oferta será imediatamente divulgada por meio de Anúncio Retificação a ser publicado nos jornais "Valor Econômico" e "Folha de São Paulo", veículo também usado para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em se tratando de modificação da Oferta, após a publicação do Anúncio de Retificação, o Coordenador Líder somente aceitará 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 5 (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 às Ações, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, de quantia relativa à CPMF, 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 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Ações, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 3 (três) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, com a dedução do valor relativo à CPMF.

Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores e as Instituições Subcontratadas

Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores

Exceto no que se relaciona à Oferta, a Companhia não possui atualmente qualquer relacionamento com o Coordenador Líder, mas poderá no futuro, contratá-lo para investimentos, emissões de ações ou quaisquer outras operações oriundas das atividades da Companhia.

A Companhia mantém, direta ou indiretamente, relacionamento com o Banco Bradesco S.A. por meio da prestação de serviços bancários em geral, tais como folha de pagamento, pagamento a fornecedores e aplicações financeiras, entre outros.

Relacionamento entre a Companhia e as Instituições Subcontratadas

Além das operações relacionadas à Oferta, a Companhia não possui atualmente qualquer relacionamento com o Banco ABN AMRO Real S.A., mas poderá no futuro, contratá-lo para investimentos, emissões de ações ou quaisquer outras operações oriundas das atividades da Companhia.

Além das operações relacionadas à Oferta, a Companhia não possui atualmente qualquer relacionamento com o Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A., mas poderá no futuro, contratá-lo para investimentos, emissões de ações ou quaisquer outras operações oriundas das atividades da Companhia.

Instituição Financeira Escrituradora das Ações

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

Informações Complementares

Os Coordenadores recomendam aos investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativo às Ações, a consulta ao Prospecto, que estará à disposição dos interessados a partir desta data, nos endereços da Companhia e das Instituições Participantes da Oferta, mencionados na seção “Identificação de Administradores, Consultores e Auditores”, da CVM e da BOVESPA. A leitura do Prospecto possibilita aos investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e, mais especificamente, dos riscos a elas inerentes.

Maiores informações sobre a Oferta, incluindo exemplar deste Prospecto e cópias do Contrato de Distribuição e do Contrato de Estabilização e dos demais documentos e contratos relativos à Oferta, poderão ser obtidos com os Coordenadores e as Instituições Subcontratadas, nos telefones e endereços indicados na seção “Identificação de Administradores, Consultores e Auditores” e, no caso de Investidores da Oferta de Varejo, também com os Participantes Especiais.

Leia o Prospecto antes de aceitar a Oferta.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Estimamos que os recursos líquidos da Companhia provenientes da venda de nossas Ações na Oferta Primária montarão a aproximadamente R\$149,0 milhões (ou aproximadamente R\$172,0 milhões se a Opção de Lote Suplementar for exercida integralmente), após dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta a serem pagas por nós.

Imediatamente após a Oferta, pretendemos investir o caixa disponível em investimentos de renda fixa, tais como títulos públicos e certificados de depósito bancários de bancos brasileiros de primeira linha, e que apresentem liquidez de curto prazo, o que pode gerar rendimentos substancialmente mais baixos do que aqueles que esperamos receber por meio de investimentos futuros em incorporações imobiliárias, e também mais baixos do que investimentos alternativos que os potenciais investidores poderiam escolher realizar.

Planejamos utilizar os recursos líquidos para: (i) quitar a nossa atual dívida de curto prazo, no valor de aproximadamente R\$3,1 milhões e (ii) gradualmente investir em projetos de incorporação imobiliária, retendo uma parcela em ativos líquidos para compor um nível adequado de capital de giro para a Companhia. Veja “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional – Liquidez e Recursos de Capital”. Na data deste Prospecto, havíamos assinado cartas de intenções em relação a 18 projetos. O montante que será necessário a ser investido nesses projetos dependerá do fluxo de caixa da venda das Unidades. Antecipamos que a capitalização que necessitaremos fazer, relativamente àqueles 18 projetos, será entre R\$90 milhões e R\$120 milhões nos próximos 3 anos, entretanto o valor necessário pode ser maior se o fluxo de caixa da venda das Unidades seja menos favorável que o projetado. O restante de nossos investimentos será realizado em empreendimentos imobiliários para os quais ainda não atingimos um acordo com os nossos co-incorporadores, incluindo nosso *pipeline* de oitenta e um empreendimentos a serem lançados, com um VGV estimado de R\$8,5 bilhões, conforme descrito em “Nossas Atividades – Nossos Projetos Imobiliários – Nossos Projetos a Serem Lançados”. Sem prejuízo do acima exposto, não podemos estimar com precisão o perfil dos empreendimentos que pretendemos investir, o número de empreendimentos, ou o tempo que levaremos para investir. Nossa estimativa atual, baseada na estimativa de capital necessário para cada empreendimento, é de que levaremos de 24 a 36 meses para investir a totalidade nos recursos provenientes da Oferta Primária. No entanto, o tempo requerido para investirmos tais recursos pode vir a variar completamente de tais estimativas.

A tabela abaixo indica os percentuais aproximados da destinação que pretendemos dar aos recursos líquidos provenientes da Oferta:

Destinação	Valores Estimados (em milhões de R\$)	Percentual
Quitação de dívida de curto prazo.....	3,1	2,08%
Capital de Giro	25,9	17,39%
Investimentos nos Projetos de Incorporação(1)	120,0	80,53%
Total	149,0	100,0%

(1) Considerando 18 projetos para os quais já possuímos cartas de intenção assinadas.

A alocação dos investimentos da Companhia é influenciada pelo comportamento do mercado em que atua. O comportamento futuro deste mercado não pode ser determinado com precisão neste momento.

FATORES DE RISCO

Investir em nossas Ações envolve um alto grau de risco. Os investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos descritos abaixo antes de tomar a decisão de fazer seu investimento. Nosso negócio, nossa situação financeira, nossos resultados operacionais e estimativas podem ser substancial e adversamente prejudicados por quaisquer desses riscos. O valor de mercado de nossas ações ordinárias pode diminuir em virtude de quaisquer desses riscos ou de outros fatores, e os investidores poderão perder parte ou a totalidade de seu investimento. Os riscos descritos a seguir são os que atualmente acreditamos que podem nos prejudicar de forma substancial. Outros riscos e incertezas dos quais atualmente não temos conhecimento, ou aqueles que atualmente julgamos irrelevantes, podem também vir a prejudicar substancial e adversamente nossos resultados operacionais.

Riscos Relativos aos Nossos Negócios e ao Mercado Imobiliário Brasileiro

Iniciamos recentemente nossa atividade de incorporação imobiliária, assim a plena avaliação de nosso desempenho fica comprometida.

Oferecemos serviços “full service” de consultoria e corretagem imobiliária no Brasil, estando envolvidos em todos os estágios do desenvolvimento de um projeto imobiliário residencial. Pretendemos utilizar os recursos provenientes da Oferta para investir em projetos de incorporação imobiliária, que será uma nova atividade para nós. Por esse motivo, estamos sujeitos a riscos e incertezas associados à implementação de nosso plano de negócios, que não são enfrentados por empresas que exercem essas atividades há mais tempo. Os estágios iniciais da realização de uma nova atividade comercial apresentam riscos comerciais e financeiros bastante significativos, podendo ocorrer perdas expressivas. As empresas que se encontram nesses estágios muitas vezes enfrentam os desafios de realizar um planejamento financeiro preciso, em consequência de dados históricos restritos. Adicionalmente, poderemos ter que implementar novos mecanismos internos contábeis de controle na medida em que passarmos a desenvolver a atividade de incorporação imobiliária. Como resultado desses riscos, é possível que não tenhamos sucesso na implementação de nossas estratégias comerciais. Não podemos garantir o sucesso financeiro de nossa atividade de incorporação imobiliária. Dessa forma, o investimento feito por potenciais investidores em nossas Ações é especulativo e está sujeito a um alto grau de risco e incertezas. Antes de investir em nossas Ações, os potenciais investidores devem entender que existe a possibilidade de perda total do investimento.

Não temos demonstrações financeiras históricas e, dessa forma, não existe base para avaliar nossos potenciais negócios ou o valor de nossas ações ordinárias.

Não estamos apresentando nesta Oferta demonstrações financeiras históricas acerca de nossos negócios de consultoria e corretagem, uma vez que estas não estão disponíveis. Não temos também demonstrações financeiras como incorporadores imobiliários de forma a permitir aos investidores analisarem os nossos negócios futuros de incorporação imobiliária. As únicas demonstrações financeiras incluídas neste Prospecto são as demonstrações financeiras consolidadas e referentes ao mês findo em 31 de março de 2006 e ao período de 2 meses encerrado em 31 de maio de 2006, as quais refletem apenas os resultados de nossas atividades de consultoria e corretagem. Dessa forma, a falta de demonstrações financeiras históricas para serem comparadas com nosso desempenho atual pode dificultar a análise dos investidores acerca dos nossos negócios potenciais ou o valor de nossas Ações.

Como reconheceremos a receita das vendas decorrentes de nossa atividade de incorporação com base no regime de custos incorridos em relação ao custo total orçado, um ajuste no custo da obra pode reduzir ou eliminar receitas anteriormente contabilizadas.

Reconheceremos as receitas das vendas das Unidades, decorrentes de nossas atividades de incorporação, com base no regime de custos incorridos em relação ao custo total orçado, o qual exige que reconheçamos a receita conforme incorremos nos custos de projetos de incorporação imobiliária. As estimativas de receita e custo total são revistas trimestralmente conforme o progresso das construções e os ajustes de acordo com a porcentagem de conclusão são refletidos na receita contratual no período em que as estimativas são revistas. Na medida em que esses ajustes resultarem em aumento, redução ou eliminação da receita contabilizada anteriormente, contabilizaremos a crédito ou débito do resultado, cujos efeitos podem ser significativos.

Nossa participação em SPEs resulta em riscos adicionais, inclusive no que tange a potenciais problemas de ordem financeira e de relacionamento com nossos parceiros.

Investiremos em SPEs com outros incorporadores imobiliários e construtoras. Os riscos relacionados às SPEs incluem, dentre outros, a possibilidade de nossa sócia na SPE falir, bem como a possível divergência de interesses econômicos e comerciais entre nós e nossa sócia. No caso de nossa sócia em determinada SPE não efetuar, ou estar financeiramente incapaz de efetuar as contribuições de capital necessárias, poderemos ter de fazer investimentos adicionais, bem como prestar serviços adicionais para compensar a deficiência de nossa sócia. Além disso, de acordo com a lei brasileira, os sócios das SPEs podem se tornar responsáveis pelas obrigações da mesma, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor.

Não temos contratos por escrito com alguns clientes em relação aos nossos negócios de consultoria e corretagem e, em caso de disputa judicial, podemos sofrer um efeito adverso negativo em nossas receitas.

Não temos contratos por escrito com determinados clientes, os quais representam parcela significativa de nossos negócios de consultoria e corretagem. Dessa forma, caso estes clientes não possam ou não desejem continuar a trabalhar conosco, podemos ter dificuldades em executar esses contratos. Esse acontecimento pode resultar em, entre outros, perda das receitas associadas a esse projeto. A perda de um importante cliente pode também afetar nossa reputação no mercado.

A cessão de contratos à Companhia como parte de nossa reorganização pode não ser reconhecida como válida.

No âmbito da nossa recente reorganização societária, adquirimos contratos de consultoria e corretagem e estamos em processo de obtenção das autorizações necessárias para a transferência de tais contratos à Companhia. Se tais autorizações não forem obtidas, nossos clientes poderão rescindir tais contratos a qualquer tempo. Além disso, em caso de qualquer litígio entre a Companhia e nossos clientes as transferências de contratos efetuadas sem a autorização do respectivo cliente poderão ser questionadas e podemos não conseguir exercer os direitos ali previstos contra tais clientes. Isso poderá afetar adversamente nossa situação financeira e os resultados das nossas operações.

O mercado de incorporação imobiliária residencial é altamente competitivo e nossa condição financeira e os resultados de nossas operações poderão ser adversamente afetados caso não sejamos capazes de responder a tal concorrência.

O mercado de incorporação imobiliária residencial é altamente competitivo e fragmentado e não possui barreiras sólidas para restringir a entrada de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no negócio imobiliário incluem a disponibilidade e a localização do terreno, preço, financiamento, desenho, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Diversos incorporadores residenciais e comerciais e empresas imobiliárias são nossos concorrentes. Outras empresas, incluindo empresas estrangeiras em parcerias com empresas locais, podem passar a operar no negócio imobiliário no Brasil no futuro próximo, aumentando ainda mais a concorrência. Além disso, com o aumento da competição entre incorporadores, os preços dos terrenos podem aumentar significativamente, tornando os terrenos atrativos e acessíveis escassos devido ao aumento da demanda ou à diminuição da disponibilidade. Caso não sejamos capazes de responder a tais pressões na mesma velocidade que os nossos concorrentes, ou se o nível de concorrência aumentar, nossa situação financeira e o resultado de nossas operações podem ser adversamente afetados.

Nossa capacidade para implementar nossa estratégia relacionada à atividade de incorporação imobiliária pode ser significativa e adversamente afetada por diversos fatores conhecidos e desconhecidos.

Nossa estratégia de negócios não-comprovada baseia-se na nossa capacidade de desenvolver parcerias de sucesso com outras incorporadoras imobiliárias que também participarão de nossos projetos imobiliários. Nossa estratégia assume que a maioria das incorporadoras imobiliárias que atualmente são nossos clientes desejarão nos ter como sócios em empreendimentos imobiliários futuros. Nos 18 projetos em relação aos quais assinamos cartas de intenções, temos participações que variam entre 10% a 20%. Nossa estratégia também assume que compartilharemos o controle desses empreendimentos imobiliários com nossos sócios. Além disso, nossa estratégia de ter uma carteira de investimentos diversificada considera que teremos projetos atrativos para selecionar em diferentes segmentos do mercado, visando a clientes com diferentes níveis de renda. Essas suposições, consideradas críticas para nosso sucesso, estão sujeitas a incertezas e riscos significativos, muitos dos quais estão além do nosso controle. Essas incertezas são particularmente reforçadas pelo fato de não termos resultados financeiros históricos sobre os quais as projeções financeiras poderiam ser baseadas. Nossa capacidade futura para desempenhar nossa estratégia de negócios é meramente especulativa, sendo possível que venhamos enfrentar eventos e circunstâncias inesperadas que afetariam adversamente nossos negócios.

Não podemos investir imediatamente os recursos da presente Oferta.

Uma parcela substancial dos recursos provenientes da Oferta será inicialmente investida em instrumentos de renda fixa, tais como títulos públicos e certificados de depósitos bancários de bancos brasileiros de primeira linha, e que apresentem liquidez de curto prazo. Adicionalmente, pretendemos, gradativamente, investir em projetos de incorporação imobiliária, retendo parte dos recursos em ativos de alta liquidez, que nos proporcionem um volume adequado de capital de giro. Uma parcela do saldo remanescente de nossos investimentos será empregada em projetos de incorporação imobiliária que ainda não identificamos, ou que ainda estamos negociando com outros co-incorporadores. Em conseqüência, ainda não podemos determinar o perfil dos projetos nos quais investiremos ou estimar o tempo necessário para investir a totalidade dos recursos provenientes da Oferta.

A perda de membros de nossa alta administração, ou a incapacidade de atrair e contratar pessoal adicional para integrá-la, poderá ter um resultado substancialmente negativo sobre nós.

A capacidade de implementarmos nossa estratégia comercial depende, em larga escala, dos serviços de nossa alta administração. Três de nossos cinco executivos sênior acumulam no total mais de 72 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro, e são responsáveis, em grande parte, pelo desenvolvimento de nossa expertise imobiliária e de uma metodologia própria de desenvolvimento de projetos. Especificamente, Celso Minoru Tokuda tem 30 anos de experiência no setor imobiliário, Arnaldo Curiati tem 22 anos de experiência no setor imobiliário e Emílio José de Almeida Westermann tem 20 anos de experiência no setor imobiliário. Se porventura viermos a perder os membros de nossa alta administração, não poderemos garantir que seremos capazes de atrair e contratar funcionários qualificados em sua substituição. A perda de qualquer dos membros de nossa alta administração ou a impossibilidade de atrairmos e contratarmos outros funcionários para integrá-la poderá afetar adversamente nossos negócios e o preço de negociação de nossas ações.

Nosso Estudo de Viabilidade é baseado em projeções as quais podem se revelar imprecisas.

O Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto inclui projeções baseadas em premissas e expectativas presentes sobre eventos futuros e tendências financeiras que não estão relacionadas com os nossos negócios e nas quais não participamos como incorporadores. Não podemos assegurar aos investidores que tais projeções e estimativas estão corretas. Tais projeções e estimativas foram elaboradas com o propósito único de demonstrar, por meio de uma análise resumida e simplificada das premissas sobre custos estimados, o fluxo de caixa estimado, a margem de lucro estimada e a exposição de caixa a riscos estimada para os incorporadores que investiram nos 32 projetos analisados e que representam a totalidade dos projetos que lançamos em 2005 atuando como consultores e corretores. Adicionalmente, tendo em vista a subjetividade dos julgamentos e as incertezas inerentes às projeções, e pelo fato das mesmas serem baseadas em expectativas, as quais estão sujeitas a incertezas e contingências significativas que estão fora da nossa possibilidade de previsão, não podemos assegurar que as projeções e conclusões decorrentes das mesmas se concretizarão. O custo real, o fluxo de caixa, a margem de lucro e o nível de exposição a riscos de nossas atividades de incorporação imobiliária poderão ser significativamente menos favoráveis do que os apresentados no Estudo de Viabilidade.

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

A nossa reputação e a qualidade técnica das obras dos empreendimentos imobiliários que estamos envolvidos são fatores determinantes em nossas vendas e em nosso crescimento, tanto na nossa atividade de corretagem quanto na nossa atividade de incorporação imobiliária. A entrega no prazo e a qualidade dos empreendimentos imobiliários dos quais participamos, no entanto, dependem de determinados fatores que estão fora do nosso controle, incluindo a qualidade e disponibilidade dos materiais fornecidos para obras, bem como a capacitação técnica dos empreiteiros que contratamos. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários dos quais participamos poderá vir a afetar adversamente a nossa reputação e vendas futuras, além de nos sujeitar a eventual imposição de responsabilidade civil.

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

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

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

Atrasos na construção e aumento nos custos podem aumentar os custos dos projetos e diminuir nossa rentabilidade.

Atrasos na construção e aumento nos custos podem aumentar os custos dos projetos. Adicionalmente, atrasos na conclusão de um projeto podem impactar negativamente o nosso fluxo de caixa, o que poderá aumentar nossa necessidade de capital. Podemos também incorrer em custos de construção e outros custos imobiliários para um projeto que exceda nossas estimativas originais devido a aumentos inesperados nas taxas de juros, nos custos de materiais, nos custos de mão-de-obra e em outros custos. Esses atrasos e aumentos nos custos podem fazer com que a conclusão de um projeto seja inviável uma vez que os preços de mercado podem não aumentar o suficiente de forma a compensar o aumento nos custos de construção e outros custos imobiliários. Consequentemente, podemos não ser capazes de vender nossas Unidades com lucro.

Podemos não ser capazes de concluir a construção dentro do cronograma ou orçamento devido a diversos fatores, incluindo problemas com materiais, equipamentos, especialização técnica e mão-de-obra; condições climáticas adversas; fenômenos naturais; disputas trabalhistas; problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; disputas com empreiteiros e sub empreiteiros; atrasos na obtenção de licenças, autorizações e aprovações por parte das autoridades aplicáveis; além de outros problemas e circunstâncias que podem resultar no aumento de custos de construção e imobiliários. Quaisquer desses fatores podem adversamente afetar os resultados financeiros de nossos projetos.

As SPEs nas quais participaremos concederão crédito aos nossos clientes e suportarão o risco da inadimplência, o que afetará negativamente as nossas receitas e a nossa liquidez.

Como incorporadores imobiliários, as SPEs nas quais participaremos concederão, usualmente, crédito a alguns compradores das Unidades de nossos projetos. Dessa forma, nossas SPEs estarão sujeitas a riscos de crédito, incluindo o risco de atraso no pagamento do valor principal ou juros sobre os valores a nós devidos. Em caso de aumento na taxa básica de juros, tal fato pode ter um impacto negativo em nossa rentabilidade. Nossas SPEs correm, adicionalmente, o risco de não conseguir transferir os recebíveis associados a tais financiamentos para as respectivas instituições financeiras.

No caso de inadimplência depois da entrega das Unidades financiadas, a legislação brasileira permite a propositura de ação de cobrança do valor devido ou a tomada da Unidade de acordo com os procedimentos específicos. A cobrança do valor devido ou a retomada da propriedade normalmente ocorre em vários anos. Assim sendo, se um comprador estiver em atraso, não podemos assegurar que seremos capazes de recuperar o valor total do principal devido e isso pode ter um impacto negativo em nossa situação financeira e nos resultados das operações.

Nós e nossas SPEs estamos sujeitos a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar os nossos custos e limitar a disponibilidade de nossos empreendimentos ou de outra forma prejudicar-nos, e afetar adversamente o valor de mercado de nossas ações ordinárias.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, o que afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através de restrições de zoneamento e exigência de licenças, bem como através de leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor. Seremos obrigados a obter aprovação de várias autoridades governamentais para cada projeto de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos ser aprovados, implementados ou interpretados de modo a nos prejudicar substancialmente e o valor de nossas ações ordinárias. Nossas operações também estarão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que incorramos em custos significativos para cumpri-las, além de outros custos, podendo também proibir ou restringir a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas sujeitas à proteção ambiental.

As normas que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e esse aumento de restrições pode afetar adversamente nossos negócios.

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

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

Além disso, o governo brasileiro pode decidir cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método que pretendemos aplicar em nossa atividade de incorporação, e instituir o método do lucro real. O método do lucro presumido considera uma determinada porcentagem da nossa receita bruta. O método de lucro real considera o lucro real do contribuinte. No caso de um prestador de serviços, como nossa Companhia, o recolhimento pelo lucro real pode gerar uma carga tributária maior uma vez que as margens de lucros são maiores. Adicionalmente, o cálculo do lucro tributável de acordo com o método de lucro real exige o cálculo do PIS e da COFINS de acordo com o método não-cumulativo, o que resultaria provavelmente em uma carga tributária maior sobre a Companhia. Dessa forma, nossa situação financeira e os resultados das operações podem ser adversamente afetados.

A escassez de financiamentos e/ou o aumento nas taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis, podendo afetar negativamente o mercado imobiliário e conseqüentemente nosso negócio.

A escassez de financiamentos e/ou o aumento nas taxas de juros podem afetar adversamente a capacidade ou intenção de compradores potenciais de adquirir Unidades dos projetos de incorporação imobiliária que desenvolveremos. A maioria dos diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para comprar um imóvel é realizada pelo SFH, que é, por sua vez, financiado com recursos provenientes dos depósitos em poupanças. O CMN poderá alterar o valor dos recursos que os bancos devem disponibilizar para o financiamento imobiliário. Caso o CMN venha a restringir o valor dos recursos disponíveis no sistema a ser usado para o financiamento da compra de imóveis, ou no caso de aumento nas taxas de juros, a demanda por nossos empreendimentos poderá diminuir, bem como para a construção de novos empreendimentos, o que pode afetar adversamente nossa situação financeira e os resultados das nossas operações. A taxa de juros SELIC no Brasil, em 25 de julho de 2006, era de 14,75% ao ano enquanto a Taxa de juros USA Fed Fund Rate, na data deste Prospecto era de 5,25% ao ano, o que demonstra que o custo de financiamento no Brasil é significativamente maior do que nos Estados Unidos.

Riscos Relativos ao Brasil

As condições políticas e econômicas brasileiras e as políticas econômicas impostas pelo governo brasileiro, além de outras políticas, podem adversamente afetar nossos negócios e o preço de nossas ações ordinárias.

A economia brasileira é caracterizada por intervenções freqüentes e ocasionalmente rígidas do governo brasileiro, bem como por ciclos econômicos instáveis. O governo brasileiro tem geralmente alterado as políticas monetárias, tributárias, de crédito, tarifárias, entre outras, para influenciar o curso da economia no Brasil. As ações do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar outras políticas envolveram controles salariais e de preços, bloqueio de contas bancárias, controles de capital e limitação das importações ao Brasil.

Nossos resultados das operações e nossa situação financeira podem ser adversamente afetados pelos seguintes fatores:

- variações cambiais;
- políticas de controle cambial;
- taxas de juros;
- inflação;
- políticas tributárias;
- expansão ou contração da economia brasileira, conforme as taxas de crescimento do PIB;
- liquidez do capital nacional e mercados de empréstimos e
- outros aspectos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos no Brasil ou que o afete.

A eleição presidencial será realizada em outubro de 2006 no Brasil. O presidente do Brasil tem poder considerável para determinar as políticas e ações governamentais relacionadas à economia brasileira e, dessa forma, afetar as operações e o desempenho financeiro dos negócios, incluindo da nossa Companhia. A corrida pela eleição presidencial pode resultar em mudanças nas políticas governamentais existentes e a administração posterior à eleição, ainda que o presidente Luiz Inácio Lula da Silva seja reeleito, poderá apresentar novas políticas. Não podemos prever quais políticas serão adotadas pelo governo brasileiro e se tais políticas irão afetar negativamente a economia e nossos negócios ou nosso desempenho financeiro. Além disso, nos últimos meses, membros dos poderes executivos e legislativos brasileiros, bem como outras pessoas relacionadas, passaram a ser investigados por denúncias de condutas antiéticas e ilegais. Em 27 de março de 2006, o Ministro da Fazenda foi afastado devido a um escândalo de corrupção que está sob investigação da Polícia Federal. Não podemos prever a conclusão dessas investigações e se tais conclusões afetarão adversamente a economia brasileira. Dessa forma, essas incertezas sobre as eleições presidenciais e as alegações de comportamento antiético e ilegal e outros futuros acontecimentos na economia brasileira podem afetar adversamente nossa Companhia, bem como nossos negócios e nossos resultados operacionais.

A inflação e os esforços do governo para combater a inflação podem contribuir para incertezas econômicas no Brasil, afetando adversamente os resultados e o valor de mercado de nossas ações ordinárias.

O Brasil tem historicamente enfrentado altas taxas de inflação. De acordo com o IGP-M, as taxas de inflação foram 8,7% em 2003, 12,4% em 2004 e 1,2% em 31 de dezembro de 2005. As ações do governo brasileiro para combater a inflação, combinadas com especulações acerca das políticas relacionadas à inflação, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade dos mercados de capital brasileiros. Futuras medidas tomadas pelo governo brasileiro, incluindo ajustes às taxas de juros, intervenção no mercado cambial e ações para ajustar ou fixar o valor do real podem ter um efeito adverso na economia brasileira, nos nossos negócios e no preço de mercado de nossas ações. Se o Brasil enfrentar períodos de inflação significativos no futuro, nossos custos podem aumentar e nossas margens operacionais líquidas podem diminuir. Adicionalmente, caso a confiança do investidor seja abalada, o preço de nossas ações ordinárias poderá também cair. Pressões inflacionárias podem também afetar nossa capacidade de acessar os mercados financeiros estrangeiros e levar à adoção de políticas inflacionárias que podem prejudicar nossos negócios ou afetar adversamente o preço de mercado de nossas ações ordinárias.

Por exemplo, empreiteiros e sub empreiteiros, bem como seus fornecedores, atualmente ajustam seus preços para compensar o aumento da inflação ou futuros aumentos da taxa de inflação indexando seus custos aos índices de inflação prevalentes no mercado. Caso o Brasil venha a enfrentar altas taxas de inflação no futuro, não podemos prever se (i) seremos capazes de repassar o aumento dos custos aos nossos clientes, o que pode tornar nossas propriedades inviáveis e (ii) a demanda por nossos projetos permanecerão fortes diante do aumento dos preços. Por outro lado, caso empreiteiros e sub-empreiteiros sejam proibidos de reajustar seus custos ou recebíveis de forma a reduzir os efeitos da inflação nos custos de construção de nossos projetos, eles podem perder o incentivo econômico para concluir os projetos.

O aumento das taxas de juros pode causar efeito prejudicial à economia brasileira, aos nossos negócios e às ações ordinárias.

No passado, as altas taxas de juros trouxeram efeito negativo sobre a economia brasileira. Durante o ano de 2002, o Banco Central aumentou a taxa de juros base do Brasil, de 7,5% para 26,5%, como resultado da crescente crise econômica da Argentina, um dos principais parceiros comerciais do Brasil, como também do menor nível de crescimento da economia dos EUA e da incerteza econômica causada pelas eleições presidenciais brasileiras, dentre outros fatores. Durante o ano de 2003, o Banco Central reduziu a taxa de juros base do Brasil de 26,5% para 16,5%, refletindo um momento positivo e taxas de inflação de acordo com o objetivo do Banco Central. A atual taxa de juros do Brasil é de 14,75%, o que ainda é considerado muito alto para a sustentabilidade do crescimento econômico. Como existe uma relação estreita entre o crescimento do mercado imobiliário e o crescimento da economia, a existência de altas taxas de juros poderá inibir o crescimento de nossas atividades de incorporação imobiliária. Adicionalmente, o aumento nas taxas de juros podem reduzir as possibilidades de crédito e, dessa forma, afetar negativamente o mercado imobiliário.

O governo brasileiro pode impor controles cambiais e restrições significativas sobre as remessas de reais ao exterior, o que afetaria adversamente nossa capacidade de converter e pagar dividendos, distribuições ou recursos provenientes da venda de nossas ações ordinárias, reduzindo o preço de mercado de nossas ações ordinárias.

O governo brasileiro pode restringir a remessa ao exterior de recursos provenientes de investimentos no Brasil e a conversão do real em moedas estrangeiras. O governo brasileiro impôs tais restrições por um pequeno período entre 1989 e início de 1990. Não podemos garantir que o governo brasileiro não tomará medidas similares no futuro. A imposição de tais restrições pode prejudicar ou impedir nossa capacidade de converter dividendos, distribuições ou recursos provenientes da venda de nossas ações ordinárias em dólares e enviá-los ao exterior. A imposição de tais restrições pode ter um efeito adverso significativo no preço de mercado de nossas ações ordinárias.

A economia brasileira e o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos pelas empresas brasileiras são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outros países, especialmente de outros mercados emergentes, o que pode causar um efeito negativo no preço de nossas ações ordinárias, podendo restringir nosso acesso aos mercados de capital internacionais.

A situação econômica e as condições de mercado em outros mercados emergentes, especialmente os países da América Latina, podem influenciar o mercado dos valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras. 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 prejudicial sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de empresas brasileiras. As adversidades econômicas que ocorreram em outros mercados emergentes nos últimos anos (tais como a crise financeira asiática de 1997, a crise financeira russa de 1998 e a crise financeira argentina que teve início em 2001) resultaram na saída expressiva, do Brasil, de dólares norte-americanos, fazendo com que as empresas brasileiras enfrentassem altos custos para captação de recursos, tanto no país como no exterior, e limitaram o acesso aos mercados de capital internacionais. Não há como termos certeza que os mercados de capital internacionais permanecerão abertos para as empresas brasileiras ou que os custos de financiamento neste mercado serão vantajosos para nós. As crises em outros mercados emergentes podem prejudicar o interesse dos investidores nos valores mobiliários das empresas brasileiras, inclusive os nossos valores mobiliários, o que poderia afetar negativamente o preço de mercado das nossas ações ordinárias.

A flutuação da taxa de câmbio pode afetar adversamente o preço de mercado de nossas ações ordinárias em dólares.

Como resultado das pressões inflacionárias, a moeda brasileira tem sido periodicamente desvalorizada durante as quatro últimas décadas. Durante esse período, o governo brasileiro implementou diversos planos econômicos e aplicou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal, sistemas cambiais flutuantes, controles cambiais e mercados cambiais duplos. Embora durante longos períodos a desvalorização do real tenha geralmente sido relacionada às taxas de inflação no Brasil, a desvalorização em períodos menores resultou em variações significativas na taxa cambial entre o real, o dólar e outras moedas. Uma desvalorização do real frente ao dólar reduziria o equivalente em dólar do preço de mercado de nossas ações ordinárias.

Riscos Relativos à Oferta e às Nossas Ações Ordinárias

Um mercado ativo e com liquidez poderá não se desenvolver para nossas ações ordinárias, limitando, assim, a possibilidade de venda de nossas ações ordinárias. O preço por ação acima do normal e tamanho mínimo do nosso lote de ações ordinárias pode afetar adversamente a liquidez.

Atualmente, não existe mercado para nossas ações ordinárias. Portanto, não podemos assegurar que virá a se desenvolver um mercado de negociação junto à BOVESPA e, caso isso ocorra, se haverá liquidez suficiente. Adicionalmente, nossas ações ordinárias serão vendidas principalmente a investidores institucionais e sua negociação se dará durante 6 meses contados da publicação do Anúncio de Início, ou seja, até 26 de janeiro de 2007, inclusive, em lotes mínimos de 1.000 ações ordinárias (o equivalente a R\$25.000,00, considerando o Preço por Ação), o que pode afetar adversamente a liquidez. Após transcorrido esse prazo, ou seja, a partir do dia 29 de janeiro de 2007, o lote mínimo de negociação será reduzido ao lote padrão de 100 ações. O mercado de valores mobiliários brasileiro é significativamente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado que os mercados de valores mobiliários internacionais, como dos Estados Unidos. Por exemplo, a BOVESPA teve uma capitalização bursátil de aproximadamente US\$482,1 bilhões (ou R\$1.128,5 bilhões) em 31 de dezembro de 2005, e um volume médio de negociação diária de US\$666,6 milhões em 2005. As dez maiores ações em termos de volume de negociação responderam por aproximadamente 51,3% de todas as ações negociadas na BOVESPA em 2005. Tais características de mercado podem limitar significativamente a capacidade dos titulares de nossas ações ordinárias de vendê-las pelo preço e no momento que desejarem, podendo afetar negativamente o preço de mercado de nossas ações ordinárias.

O preço de oferta inicial por ação pode diferir dos preços de mercado depois da conclusão desta oferta.

A venda substancial das nossas ações ordinárias após esta oferta pode provocar uma redução no preço de nossas ações ordinárias.

Nós, os Acionistas Controladores, nossos conselheiros e diretores concordamos, observadas certas exceções, em não emitir, oferecer, vender, contratar a venda, ou de outra forma alienar, no prazo de até 6 meses a contar da data deste Prospecto, nenhuma das nossas ações ordinárias ou opções ou garantias relacionadas a nossas ações ordinárias, nenhum valor mobiliário conversível em, ou que possa ser permutado ou exercido por nossas ações ordinárias, ou que representem direito de receber nossas ações ordinárias.

Adicionalmente, de acordo com as regras do Novo Mercado, os nossos acionistas controladores e os nossos administradores não poderão vender ou ofertar ações de nossa emissão, ou derivativos a estas relacionados, durante os 6 meses seguintes à primeira distribuição pública de ações da Companhia após a assinatura do Contrato de Participação no Novo Mercado. Após o término de tal prazo, pelos 6 meses posteriores, qualquer venda ou oferta de nossas ações pelos nossos acionistas controladores ou administradores está restrita a 40% de suas respectivas participações.

Após a expiração dos prazos descritos acima, tais ações ordinárias estarão qualificadas para venda ao público. Caso nós, os Acionistas Controladores, nossos conselheiros ou diretores detentores de nossas ações ordinárias as vendam ou, caso o mercado tenha a impressão de que pretendemos vendê-las, o preço de mercado das nossas ações ordinárias poderá ser significativamente reduzido.

Nossa capacidade de distribuir dividendos poderá depender dos resultados de nossas SPEs.

Nossa capacidade de cumprir com nossas obrigações financeiras futuras e de distribuir dividendos aos nossos acionistas poderá vir a depender do fluxo de caixa e rendimentos de nossas SPEs, bem como da distribuição desses rendimentos a nossa companhia em forma de dividendos, incluindo dividendos na forma de juros sobre o capital próprio. As SPEs serão constituídas por nós e por outras sociedades participantes de um determinado projeto, e serão as titulares de todos os recebíveis relativos ao respectivo projeto. As SPEs não estão autorizadas a pagar dividendos a menos que todas as suas obrigações tenham sido pagas ou os sócios tenham decidido de outra forma. Não temos nenhuma garantia de que tais recursos nos serão disponibilizados ou que serão suficientes para cobrir nossas obrigações financeiras e distribuir dividendos aos nossos acionistas.

Os interesses dos nossos Acionistas Controladores podem entrar em conflito com os interesses dos investidores.

Após esta oferta, nossos Acionistas Controladores serão detentores de 66,52% de nossas ações ordinárias sem considerar as Ações Suplementares, e terão poderes para, entre outros, eleger a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração e determinar o resultado de qualquer deliberação que exija a aprovação dos acionistas, inclusive transações com partes relacionadas, reorganizações societárias, alienações, valor e época do pagamento de quaisquer dividendos. Os interesses de nossos Acionistas Controladores poderão diferir dos interesses de nossos acionistas minoritários.

Adicionalmente, de acordo com a nossa recente reorganização societária, determinados Acionistas Controladores ofereceram garantias pessoais e concordaram em indenizar a Companhia por quaisquer ações movidas contra a Companhia relacionadas às nossas companhias antecessoras. Caso tais ações sejam movidas, tais Acionistas Controladores enfrentarão um conflito de interesses no caso de exigir indenizações contra eles mesmos.

Os detentores de nossas ações ordinárias 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% 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 ajustado pode ser capitalizado, utilizado para absorver prejuízo ou retido como reserva nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou de 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 aos acionistas que tal distribuição não é aconselhável, tendo em vista a situação financeira da empresa.

Haverá diluição do valor contábil dos investimentos.

O preço de cada ação na Oferta supera o valor contábil de nossas ações ordinárias após esta Oferta. Da mesma forma, os investidores que adquirirem as ações por meio desta Oferta sofrerão diluição de valor contábil, de maneira imediata e substancial.

2. INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

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

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir, extraída das nossas demonstrações financeiras auditadas e consolidadas relativas ao mês findo em 31 de maio de 2006, elaboradas de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, apresenta nossa capitalização:

- em bases históricas efetivas; e
- conforme ajustado para refletir o recebimento de R\$149,0 milhões de recursos líquidos desta Oferta, e após deduzidos as comissões e as despesas estimadas da Oferta a serem pagas por nós, assumindo o não exercício da Opção de Lote Suplementar.

O investidor deve ler a tabela em conjunto com as informações das seções “Apresentação das Informações Financeiras e Operacionais”, “Informações Financeiras Seleccionadas”, “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional” e nossas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas e respectivas notas explicativas, constantes deste Prospecto.

	Em 31 de maio de 2006	
	Histórico	Ajustado (1)
	(em R\$)	
Dívida de curto prazo (inclusive parcela corrente da dívida de longo prazo)	3.069.026	—
Dívida de longo prazo	—	—
Patrimônio líquido	3.351.834	152.375.214
Capitalização total (dívida de curto prazo, longo prazo, mais patrimônio líquido).....	6.420.860	152.375.214

(1) Calculado com base no Preço por Ação.

DILUIÇÃO

O preço por ação pago pelos Acionistas Controladores quando da subscrição de nossas ações ordinárias em nossa reorganização societária recente, de janeiro a maio de 2006, foi: (i) R\$1,00 por ação ordinária quando, Arnaldo Curiati, Celso Minoru Tokuda e Emilio José de Almeida Westermann subscreveram 300 ações ordinárias cada um, por ocasião da nossa constituição em 4 de janeiro de 2006; (ii) R\$1,00 por ação ordinária quando Arnaldo Curiati, Celso Minoru Tokuda, Emilio José de Almeida Westermann, subscreveram 299.094 ações cada um em 1º de fevereiro de 2006; e (iii) R\$1,00 por ação ordinária quando Marcelo Faria de Lima e Márcio da Rocha Camargo subscreveram 200.909 ações cada em 1º de fevereiro de 2006. Posteriormente, em 28 de junho de 2006: (i) Marcio da Rocha Camargo transferiu a totalidade das ações de emissão da Companhia de sua titularidade para a empresa Artesia Equity Investments LLC; (ii) Emilio José de Almeida Westermann transferiu a totalidade das ações de emissão da Companhia de sua titularidade para a empresa Realty Consulting Planejamento Ltda.; e (iii) foi realizado um grupamento de ações à razão de 2,5:1, reduzindo deste modo o número de ações emitidas pela Companhia de 26.000.000 ações ordinárias para 10.400.000 ações ordinárias.

Após considerarmos o efeito da venda de nossas ações ordinárias no contexto desta Oferta Primária a um Preço por Ação de R\$25,00 por Ação e, após dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, estimadas em R\$14,7 milhões, a serem pagas por nós, nosso patrimônio líquido estimado em 31 de maio de 2006 seria de aproximadamente R\$152,4 milhões, representando um valor de R\$8,99 por ação. Isto significaria um aumento imediato no valor do nosso patrimônio líquido por ação de R\$8,67 por ação para os acionistas existentes, e uma diluição imediata no valor do nosso patrimônio líquido por ação de R\$16,01 por ação para novos investidores que adquirem nossas Ações no âmbito da Oferta. Esta diluição representa a diferença entre o preço por ação pago pelos investidores nesta Oferta e o valor patrimonial contábil por ação imediatamente após a Oferta.

O quadro a seguir ilustra a diluição por ação.

	Ações Ordinárias (em R\$)
Preço por Ação.....	25,00
Valor Patrimonial por Ação em 31 de maio de 2006(1)	0,32
Aumento no valor patrimonial por Ação para os atuais acionistas	8,67
Valor Patrimonial por Ação após a Oferta	8,99
Diluição por Ação para novos investidores	16,01
Percentual de diluição imediata resultante da Oferta.....	64,04%

(1) Valor Patrimonial por Ação em 31 de maio de 2006 ajustado para refletir o grupamento de ações ocorrido em 28 de junho de 2006 à razão de 2,5:1.

Possuímos um plano de opção de compra de ações através do qual o nosso Conselho de Administração poderá conceder opções de compra para nossos conselheiros, diretores e determinados empregados bem como de nossas Subsidiárias, respeitando o limite de 5% de nossas ações ordinárias. Por até um ano após o encerramento desta Oferta, o preço de exercício de cada opção de compra de ações não poderá ser inferior ao maior entre: (i) o Preço por Ação nesta Oferta; e (ii) a média do valor de mercado das ações ordinárias da Companhia nos últimos 20 pregões da BOVESPA anteriores à outorga da opção (ou seja, da celebração do Contrato de Opção), reduzida de um deságio de até 15%. Após esse prazo inicial o preço de exercício de cada opção de compra poderá variar de acordo com o valor de mercado de nossas ações ordinárias, mas não poderá ser inferior à média do valor de mercado das ações ordinárias da Companhia nos últimos 20 pregões da BOVESPA anteriores à outorga da opção (ou seja, da celebração do Contrato de Opção), reduzida de um deságio de até 15%. Veja "Administração - Plano de Opção de Compra ou Subscrição de Ações".

Até a data deste Prospecto ainda não havíamos concedido nenhuma opção de compra de nossas ações.

A presente discussão e a tabela acima não refletem qualquer diluição que o exercício de opções de compra de nossas ações poderão causar no futuro.

INFORMAÇÕES SOBRE OS TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS

Geral

Anteriormente a presente Oferta nem a Companhia, nem qualquer de suas subsidiárias, possuía qualquer valor mobiliário emitido em circulação. Em 3 de julho de 2006, a Companhia celebrou o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início. As Ações passarão a ser negociadas no Novo Mercado no dia 27 de julho de 2006, sob o código "ABYA3".

Não podemos garantir que, após a Oferta, será desenvolvido um mercado ativo para as nossas Ações ou que estas serão negociadas por um valor maior que o Preço por Ação estabelecido nesta Oferta. Para maiores informações, vide seção "Fatores de Risco – Riscos Relacionados à Oferta e às Nossas Ações Ordinárias".

Negociação na Bolsa de Valores de São Paulo

Em 2000, a BOVESPA foi reorganizada por meio da assinatura de memorandos de entendimentos entre as bolsas de valores brasileiras. Essa organização teve por objetivo fortalecer a liquidez e aumentar a competitividade do mercado acionário nacional e internacional, bem como reduzir os custos das Bolsas de Valores regionais. De acordo com estes memorandos, a BOVESPA passou a concentrar toda a negociação com valores mobiliários, enquanto a Bolsa de Valores do Rio de Janeiro passou a ser responsável pelas transações com títulos de dívida pública negociados eletronicamente e de leilões de privatização. As outras Bolsas de Valores regionais mantêm as atividades de desenvolvimento do mercado e de prestação de serviços à praça local.

A liquidação de operações de venda de ações conduzidas na BOVESPA é efetuada três dias úteis após a data de negociação sem quaisquer reajustes inflacionários. A entrega das ações e o pagamento são feitos por intermédio da câmara de compensação da BOVESPA, a CBLC. Geralmente, cabe ao vendedor entregar as ações à CBLC na manhã do terceiro dia útil após a data da negociação.

A BOVESPA é uma associação civil sem fins lucrativos, com autonomia administrativa, financeira e patrimonial, sendo que seu capital é de titularidade de corretoras-membro. A negociação na BOVESPA só pode ser realizada pelas corretoras-membro e por um número limitado de não-membros autorizados. As negociações ocorrem das 10:00h às 17:00h, ou entre 11:00h e 18:00h em algumas ocasiões durante o período de horário de verão no Brasil, em um sistema eletrônico de negociação chamado Megabolsa. A BOVESPA também permite negociações das 17:45h às 19:00h, ou entre 18:45h e 19:30h durante o período de horário de verão no Brasil, por um sistema *on-line* denominado "after market", que consiste na sessão noturna de negociação eletrônica, conectado a corretoras tradicionais e a corretoras que operam pela internet. As negociações no "after market" estão sujeitas a limites regulatórios sobre volatilidade de preços e sobre o volume de ações negociadas pelos investidores que operam pela internet. Atualmente, não existem especialistas e formadores de mercado oficialmente reconhecidos para analisarem nossas ações ordinárias no Brasil. Quando da formalização dessa Oferta, poderemos contratar especialistas que possam desempenhar a função de formador de mercado para nossas ações.

A fim de manter um melhor controle sobre a oscilação do Índice BOVESPA, a BOVESPA adotou um sistema "circuit breaker" de acordo com o qual a sessão de negociação é suspensa por um período de 30 minutos ou uma hora sempre que o Índice BOVESPA cair abaixo dos limites de 10,0% ou 15,0%, respectivamente, com relação ao índice de fechamento da sessão de negociação anterior.

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

A negociação na BOVESPA por investidor não considerado domiciliado no Brasil, para fins fiscais e regulatórios, ou investidor não residente no País, está sujeita a certas limitações nos termos da regulamentação brasileira sobre investimento estrangeiro. Com exceções limitadas, investidores não residentes no País poderão negociar na BOVESPA somente em conformidade com as exigências da Resolução CMN nº 2.689/00. A Resolução CMN nº 2.689/00 requer que valores mobiliários detidos por investidores não residentes no País sejam mantidos sob a custódia de instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central e pela CVM ou em contas de depósito junto a essas instituições. Ademais, a Resolução nº 2.689/00 exige que os investidores não residentes no País restrinjam a negociação de seus valores mobiliários a operações na BOVESPA ou mercados de balcão organizados. Com exceções limitadas, os investidores não residentes no País não poderão transferir a propriedade de seus investimentos efetuados nos termos da Resolução nº 2.689/00 a investidores não residentes por meio de operações privadas.

Governança Corporativa e Novo Mercado

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

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

Para listar uma companhia no Nível 2, a companhia deve, entre outras obrigações, comprometer-se a: (a) atender todas as exigências de listagem aplicáveis às companhias do Nível 1; (b) em caso de alienação de controle, estender (i) aos detentores de ações ordinárias, as mesmas condições oferecidas ao acionista controlador, incluindo o mesmo preço, e (ii) aos detentores de ações preferenciais, pelo menos 80% do preço pago por ação ordinária do bloco controle (tag-along); (c) conferir direito de voto a detentores de ações preferenciais em relação a certas reestruturações societárias e operações com partes relacionadas, tais como: (i) qualquer transformação do tipo societário da companhia, (ii) qualquer incorporação, fusão ou cisão da companhia, (iii) aprovação de quaisquer operações entre a companhia e seu acionista controlador, incluindo partes vinculadas ou relacionadas com o acionista controlador, (iv) aprovação de qualquer avaliação de ativos a serem transferidos à empresa para integralização das ações emitidas em decorrência de aumento de capital, (v) nomeação de empresa especializada para determinação do valor econômico da empresa com relação a cancelamento do registro de companhia aberta e a saída do Nível 2, e (vi) qualquer alteração destes direitos de voto; (d) possuir conselho de administração composto por pelo menos cinco membros, dos quais no mínimo 20% deverão ser considerados conselheiros independentes, com mandato unificado de até dois anos; (e) elaborar relatórios financeiros anuais, em inglês, inclusive demonstrações de fluxo de caixa, em conformidade com padrões contábeis internacionais, tais como US GAAP ou IFRS; (f) caso opte por cancelamento da listagem no segmento de Nível 2, fazer com que o acionista controlador da companhia efetive oferta de compra de ações (o preço mínimo deverá corresponder ao valor econômico das ações da companhia determinado em conformidade com o Regulamento de Adoção de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativas Nível 2); e (g) observar, exclusivamente, as normas da Câmara de Arbitragem da BOVESPA para solução de litígios entre a companhia, seus administradores e seus acionistas.

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

Regulamentação do Mercado Brasileiro de Valores Mobiliários

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

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

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

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

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

INFORMAÇÕES FINANCEIRAS SELECIONADAS

A tabela abaixo apresenta um resumo das nossas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas para os períodos nela indicados preparadas de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros. As informações abaixo devem ser lidas e analisadas em conjunto com as nossas demonstrações financeiras consolidadas e respectivas notas explicativas, incluídas neste Prospecto, e com as seções “Informações Financeiras Seleccionadas” e “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional”.

Fomos constituídos no dia 4 de janeiro de 2006 e em 1º de março deste mesmo ano demos início às nossas atividades. Logo, não temos qualquer demonstração financeira para os períodos anteriores a 1º de março de 2006. As nossas demonstrações financeiras consolidadas para o mês findo em 31 de março de 2006 e as demonstrações financeiras consolidadas para o período de 2 meses encerrado em 31 de maio de 2006 são as únicas demonstrações financeiras auditadas que possuímos até a data deste Prospecto. Estas demonstrações financeiras podem não servir de parâmetro para a avaliação de nossa performance financeira, perspectiva comercial ou do valor futuro de nossas ações ordinárias. Os resultados abaixo refletem somente os resultados apurados com a atividade de consultoria e corretagem. Adicionalmente, nosso negócio de incorporação imobiliária será uma nova fonte de receita para a Companhia.

As informações mencionadas abaixo, datadas de 31 de março de 2006 e de 31 de maio de 2006 foram obtidas de nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas constantes deste Prospecto.

Demonstrações Financeiras Consolidadas

Demonstração de Resultado Consolidado

	Período de 1 mês encerrado em 31 de março de 2006 (auditado)	Período de 2 meses encerrado em 31 de maio de 2006 (auditado)
	(Em R\$)	
Receita Bruta de Serviços		
Serviços prestados de assessoria	776.371	1.168.528
Serviços prestados de intermediação	2.496.500	5.210.441
	3.272.871	6.378.969
Impostos Sobre Serviços	(384.372)	(720.517)
Receita Líquida de Serviços	2.888.499	5.658.452
Custo dos Serviços Prestados	(735.314)	(1.714.062)
Lucro Bruto	2.153.185	3.944.390
Despesas Operacionais		
Com vendas	(33.111)	(66.222)
Gerais e administrativas	(615.652)	(1.393.346)
Honorários da administração.....	(180.881)	(362.560)
Despesas financeiras líquidas	(6.894)	(138.139)
	(836.538)	(1.960.267)
Resultado Não Operacional	—	(181.102)
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	1.316.647	1.803.021
Imposto de Renda e Contribuição Social	(441.660)	(626.174)
Lucro líquido do período	874.987	1.176.847

Balanço Patrimonial Consolidado

	Em 31 de março de 2006 (auditado)	31 de maio de 2006 (auditado)
	(Em R\$)	
ATIVO		
Ativo Circulante		
Caixa e Bancos	334.686	687.918
Contas a Receber	1.595.482	4.389.446
Impostos a Recuperar	86.166	765.180
Imposto de renda e contribuição social diferidos	—	36.435
Outros Créditos	15.049	55.261
Partes Relacionadas	—	—
Total do Ativo Circulante	2.031.383	5.934.240
Realizável a Longo Prazo		
Adiantamentos a Terceiros	300.961	719.054
Partes Relacionadas	—	—
Impostos a Recuperar	86.166	90.485
Total do Realizável a Longo Prazo	387.127	809.539
Permanente		
Imobilizado	2.605.281	3.196.095
Total do Ativo Permanente	2.605.281	3.196.095
Ativo Total	5.023.791	9.939.874
PASSIVO		
Passivo Circulante		
Empréstimos	—	3.069.026
Fornecedores de ativo imobilizado	555.055	—
Fornecedores	804.877	910.894
Provisões sobre folha de pagamento e encargos	476.895	610.129
Impostos e contribuições a recolher	391.351	518.305
Provisão para imposto de renda e contribuição social	440.707	1.086.729
Outras Contas a Pagar	179.919	392.957
Total do Passivo Circulante	2.848.804	6.588.040
Patrimônio Líquido		
Capital Social integralizado	1.300.000	1.300.000
Lucros Acumulados	874.987	2.051.834
Total do Patrimônio Líquido	2.174.987	3.351.834
Passivo Total e Patrimônio Líquido	5.023.791	9.939.874

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

Introdução

Somos uma companhia nova, que iniciou as suas operações em 1º de março de 2006, quando adquirimos os negócios de três companhias que atuavam prestando serviços de consultoria e corretagem. Veja “Nossas Atividades – Consultoria e Corretagem Imobiliária – Reorganização Societária Recente”. Continuamos a atuar em tais seguimentos e pretendemos utilizar os recursos provenientes da Oferta para ingressarmos no setor de incorporação imobiliária.

Por sermos uma companhia recentemente constituída, não dispomos de demonstrações financeiras para qualquer período anterior a 1º de março de 2006. Também não há quaisquer demonstrações financeiras disponíveis relativas aos negócios que adquirimos em março de 2006. Em função da nossa reorganização societária, as únicas demonstrações financeiras incluídas neste Prospecto são as nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas para o período encerrado em 1º de março de 2006 e 31 de março de 2006 bem como nossas demonstrações financeiras consolidadas auditadas para o período de 2 meses encerrado em 31 de maio de 2006.

Ainda que possuíssemos demonstrações financeiras para períodos anteriores, sua relevância para a análise do investidor que deseja investir com base nesse Prospecto ou que pretenda investir em nossas Ações seria limitada, uma vez que pretendemos iniciar uma nova atividade após esta Oferta. Deste modo, o possível investidor deverá considerar as informações abaixo e alguns fatores chaves que irão afetar futuramente nossos resultados e nossa condição financeira, assim como fatores macroeconômicos discutidos na seção “Visão Geral do Setor Imobiliário” e os riscos expostos na seção “Fatores de Risco”.

Principais Elementos de Nossas Receitas e Despesas

Atualmente nossas receitas e despesas são relacionadas somente às atividades de consultoria e corretagem. Após a realização desta Oferta, iremos inicialmente investir os recursos provenientes da Oferta em investimentos de renda fixa, tais como títulos do governo brasileiro e certificados de depósitos bancários de bancos de primeira linha, assim, também iremos reconhecer receitas de tais investimentos.

Conforme iniciarmos e gradativamente aumentarmos nossos investimentos em projetos de incorporação imobiliária, nossas receitas e despesas passarão a decorrer do resultado de tais projetos. Iremos investir em incorporações imobiliárias principalmente através de SPEs, cujos resultados reconheceremos na proporção de nossas respectivas participações. Nosso resultado operacional proveniente das atividades de incorporação imobiliária será diretamente afetado pela performance dos projetos nos quais investiremos.

Receita Bruta de Serviços

Consultoria e Corretagem

Nossas receitas decorrem de comissões pagas por compradores de Unidades. Essas comissões são incluídas no preço da Unidade, e no VGV total de um empreendimento, mas elas são pagas aos corretores envolvidos e não ao incorporador. Tais taxas variam de acordo com negociações entre os incorporadores e nossa Companhia, mas geralmente correspondem a 4,0% do preço da Unidade. Este percentual inclui a parcela da comissão de corretagem que cabe a nós, a parcela que cabe ao corretor, assim como, em alguns casos, uma taxa de consultoria, paga pelos serviços de desenvolvimento imobiliário que prestamos ao incorporador. Geralmente, tal percentual é usualmente dividido à uma razão de 60/40 entre o corretor independente envolvido na venda da Unidade e nós. Nossa participação em tal divisão inclui a comissão de corretagem e a taxa de consultoria.

Nossa receita bruta proveniente dos serviços de consultoria e corretagem consiste de comissões de corretagem e de consultoria, que são contabilizadas separadamente em nosso resultado operacional. Reconhecemos essas receitas no momento em que o contrato de compra e venda de uma Unidade é assinado. O comprador tem, em média, até noventa dias para pagar, após a assinatura do contrato de compra e venda. Nosso prazo médio de recebimento é de 45 dias. Em alguns empreendimentos também cobramos do comprador uma taxa adicional, referente a serviços auxiliares, tais como análise de crédito e preparação da documentação para o fechamento da venda.

Incorporação Imobiliária

Nossas receitas provenientes de nossas atividades de incorporação imobiliária decorrerão primordialmente da venda das Unidades que compõe cada empreendimento. Quando uma venda ocorrer após a conclusão da construção a que a Unidade se refere, iremos reconhecer a receita somente quando o contrato de compra e venda for assinado. Esperamos, no entanto, que cada SPE irá vender parte ou a totalidade de suas Unidades antes da finalização da construção de um empreendimento. Quando uma venda ocorrer antes da conclusão de um empreendimento, reconheceremos a receita ao longo do tempo necessário para a conclusão da construção, usando o regime de custos incorridos em relação ao custo total orçado, conforme descrito abaixo em “ – Principais Práticas Contábeis”. Considerando o fato que iremos reconhecer as receitas através do regime acima mencionado, a receita reconhecida em um determinado período será, frequentemente, reflexo de vendas ocorridas em períodos anteriores.

Esperamos vender grande parte das nossas Unidades através de financiamento, com parte do preço pago no momento da compra e o restante em parcelas. Acreditamos que receberemos apenas de 30% a 50% do preço de venda, em média, antes da conclusão das obras. Nos casos de uma venda parcelada com vencimento final antes do término das obras, o preço de venda da Unidade será reconhecido de acordo com o regime de custos incorridos em relação ao custo total orçado. Para a venda a prazo de uma Unidade finalizada, o preço total da venda será reconhecido no momento de sua venda e as parcelas futuras serão contabilizadas como recebíveis. Juros pré-fixados serão reconhecidos na receita no momento em que forem devidos.

Impostos Sobre Serviços

Estamos sujeitos a determinados impostos incidentes sobre a nossa receita bruta, que são aplicados no momento da apuração da receita líquida, quais sejam: (i) PIS; (ii) COFINS; e (iii) ISS. Sobre as nossas receitas de comissões de corretagem e taxas de consultoria, as alíquotas incidentes são: 1,65% de PIS; 7,6% de COFINS; e 5,0% de ISS. Considerando o fato de que PIS e COFINS podem ser creditados um contra o outro, a alíquota efetiva de tais impostos será menor do que a soma das alíquotas separadamente. A Companhia tem ainda a opção anual de definir o regime fiscal de tributação de seus impostos federais (PIS, COFINS e Imposto de Renda) a ser adotado, ou seja, regime de lucro real ou regime de lucro presumido. Excepcionalmente em 2006 o regime adotado para tributação das receitas de comissão de corretagem e taxas de consultoria é o lucro real. Veja “- Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro”. Nossas receitas de incorporação imobiliária deverão ser geralmente tributadas sob o regime de lucro presumido, descrito abaixo, e deste modo estarão sujeitas às alíquotas de 0,65% de PIS e 3,0% de COFINS, e não estarão sujeitas à cobrança de ISS.

Receita Líquida de Serviços

Receita líquida será a receita bruta após a dedução do PIS, COFINS e do ISS (na medida em que se referir a receitas relacionadas à corretagem).

Custos dos Serviços Prestados

Consultoria e Corretagem

Em nosso negócio de consultoria e de corretagem, nossos custos incluem pessoal, aluguel, tecnologia da informação, utilidades, *marketing*, e diversos serviços externos como, por exemplo, honorários advocatícios. Registramos sob a rubrica de custos de serviços em nossas demonstrações de resultado a porção que representa os custos diretamente relacionados à vendas de Unidades. Reconhecemos esses custos quando incorridos.

Incorporação Imobiliária

Na medida em que desenvolvermos as nossas atividades de incorporação imobiliária, nós iremos contabilizar para o resultado do exercício, os custos relativos às Unidades que vendermos. Esperamos contabilizar os custos de vendas separadamente dos custos de serviços. Os custos de vendas irão incluir a construção, aquisição do terreno, *marketing* e propaganda, e comissões, dentre outros custos. Os custos de construção, que deverão corresponder a mais da metade do custo total de um empreendimento, serão atribuídos primariamente a um único contrato de construção. O custo de aquisição do terreno, que é o segundo maior custo, poderá ser pago de três formas diferentes – através de pagamento em dinheiro, da permuta com Unidades finalizadas ou através da participação na venda de Unidades. Os custos com *marketing* e propaganda incluem uma grande gama de gastos com materiais, serviços, mídia e outros gastos correlatos. As comissões de corretagem são pagas diretamente pelo consumidor à empresa de corretagem e ao corretor individual, não sendo portanto reconhecida contabilmente como parte da estrutura de custos de um projeto imobiliário.

Despesas Operacionais

Registramos sob a rubrica despesas operacionais em nosso resultado operacional a parcela de nossos custos operacionais, conforme descritos acima, que não estão relacionados a vendas específicas de Unidades. O seu maior componente são as despesas gerais e administrativas. Na medida em que formos desenvolvendo as nossas atividades de incorporação imobiliária, devemos ter que aumentar o número de funcionários dedicados à administração e contabilidade do negócio de incorporação imobiliária, bem como aumentar os nossos gastos com serviços legais e correlatos, os quais resultarão em um aumento não significativo em nossas despesas gerais e administrativas. Outro componente de nossas despesas operacionais são nossas despesas com vendas, que incluem a montagem de stands de vendas, *showrooms* e apartamentos modelos, comissões de vendas, assim como despesas com *marketing* e propaganda.

O valor líquido das nossas receitas ou despesas financeiras também é alocado como receitas (despesas) operacionais. Tais receitas e despesas incluem as receitas decorrentes dos nossos investimentos em instrumentos de mercado financeiro.

Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre o Lucro

Incidirão sobre nossos negócios imposto de renda, a uma alíquota de 25%, e CSLL, a uma alíquota de 9%, compondo uma alíquota total de 34%. Impostos são geralmente calculados com base no lucro tributável, também conhecido como regime de tributação do lucro real. Excepcionalmente em 2006, optamos por este regime de tributação, pois esperamos com essa escolha obter o tratamento tributário mais favorável para a receita que esperamos obter em 2006 com o resultado desta Oferta. No entanto, esperamos que nossas atividades de consultoria e corretagem, bem como a maioria das SPEs, através das quais iremos conduzir nosso negócio de incorporação imobiliária, e que não terão seus resultados consolidados em nossa Companhia, serão elegíveis para valer-se do regime de lucro presumido. Para estas sociedades a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e da contribuição social à razão de 12% sobre a receita bruta compondo uma alíquota total de 3,08% da receita bruta. Entidades que se utilizam do regime de lucro presumido não podem acumular prejuízos de exercícios anteriores por questões fiscais.

Principais Práticas Contábeis

As nossas demonstrações financeiras incluídas neste Prospecto foram elaboradas de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros. Na elaboração de nossas demonstrações financeiras utilizamos estimativas para registrar certos ativos, passivos e outras operações. Práticas contábeis críticas são aquelas que requerem julgamentos significativos e refletem incertezas significativas, que poderão causar resultados materialmente diferentes do que aqueles se as condições e premissas fossem diferentes.

Em nossos negócios de consultoria e de corretagem, não utilizamos nenhuma prática contábil crítica conforme descrito acima. No entanto, à medida em que desenvolvermos nossas atividades de incorporação imobiliária, esperamos que determinadas áreas da contabilidade irão requerer julgamentos e estimativas significativas e se tornarão, deste modo, práticas contábeis críticas. Estas estão descritas abaixo.

Consolidação Proporcional das SPEs

Planejamos conduzir nosso negócio de incorporação imobiliária investindo em SPEs. Nas SPEs em que passaremos a deter o controle, consolidaremos o seu resultado no nosso e contabilizaremos a participação do outro sócio como uma participação minoritária. No entanto, acreditamos que na grande maioria dos casos não deteremos o controle acionário. Onde detivermos menos de 50% da participação acionária, mas compartilharmos o controle em conjunto com terceiros, contabilizaremos a SPE através do método da consolidação proporcional, através do qual as contas do ativo, passivo e resultado são consolidadas em nossas demonstrações financeiras proporcionalmente à participação total detida no capital social de tais sociedades. Nas SPEs em que detivermos menos de 50% da participação e não compartilharmos o controle, registraremos o nosso investimento na SPE usando o método de equivalência patrimonial. Esperamos poder aplicar o método de consolidação proporcional na maior parte das SPEs em que viermos a investir.

Apropriação de Receitas usando o Regime de Custos Incorridos em Relação ao Custo Total Orçado

Cada uma das SPEs através das quais iremos conduzir nosso negócio de incorporação imobiliária irá vender parte ou todas as Unidades antes da finalização dos respectivos empreendimentos. As receitas provenientes dessas vendas serão reconhecidas utilizando o regime de custos incorridos em relação ao custo total orçado, através do qual a receita será apropriada ao resultado ao longo do período de construção do empreendimento. Em cada período contábil iremos utilizar os seguintes procedimentos para cada um dos empreendimentos em andamento:

- deve-se calcular o percentual dos custos incorridos no período, em relação à soma dos custos incorridos no período e os custos orçados para completar o projeto, sendo certo que se entende por custos incorridos no período a soma de todos os custos incorridos para a realização do projeto na referida data;
- para a apuração da receita a ser apropriada no período, o percentual dos custos incorridos em relação à soma dos custos incorridos e os custos orçados para completar o projeto, deve ser aplicado ao valor total proveniente da venda das Unidades decrescido de qualquer receita que tenha sido apropriada anteriormente;
- os recebimentos referentes à venda das 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; e
- caso o valor da receita de vendas a ser apropriada no período em questão seja superior ao valor efetivamente recebido pela venda das Unidades, deve ser registrado na conta de recebíveis.

Conseqüentemente, o reconhecimento das receitas ocorrerá como uma relação do custo orçado. Revisaremos as nossas estimativas a cada período de três meses e, sempre que necessário, as adequaremos, assim como as receitas a serem reconhecidas.

Imóveis para Venda

Os imóveis para venda de cada SPE, em construção ou concluídos, são registrados como ativo circulante quando de sua aquisição ou construção, e a eles serão acrescidos os eventuais juros relacionados a financiamentos específicos para os empreendimentos durante a fase de construção, limitado ao valor líquido realizável. Juros de financiamentos diretamente relacionados à aquisição de imóveis serão lançados como custo de imóvel para venda, no caso de Unidades em estoque, e como despesas pré-pagas, no caso de Unidades vendidas, e posteriormente serão reconhecidos no resultado do exercício, como custo de acordo com o regime de custos incorridos em relação ao custo total orçado.

Provisão para Devedores Duvidosos

As SPEs irão vender as Unidades através de financiamentos, gerando recebíveis que procuraremos vender para instituições financeiras quando da finalização dos respectivos empreendimentos. Com relação aos recebíveis que ainda não tivermos vendido, manteremos uma provisão para devedores duvidosos baseada em uma avaliação das prováveis perdas.

Resultado das Operações para o Período de 2 Meses Findo em 31 de Maio de 2006

Receita Bruta de Serviços

Durante o período de 2 meses findo em 31 de maio de 2006, geramos receita unicamente por meio de comissões de corretagem e serviços de consultoria. Da receita bruta total de R\$6,4 milhões apurada no período, nossos serviços de corretagem representaram 81,7% enquanto os serviços de consultoria representaram 18,3%. Deste total, R\$2,6 milhões foram apurados no mês de abril, um volume comercializado inferior aos R\$ 3,8 milhões apurados no mês de maio. A receita bruta do período corresponde a um volume total comercializado de R\$235,3 milhões, resultante de 818 unidades vendidas em 80 empreendimentos. Nossas comissões no período foram, em média, equivalentes a 2,7% do VGV comercializado. Aproximadamente 76% das unidades vendidas no período correspondem a empreendimentos lançados anteriormente a abril de 2006 e 24% correspondem a cinco novos empreendimentos (Splendor Santana, Via Paulista, Vista Ibirapuera, Vivanti Chácara Santo Antonio e Allori Vila Romana), os quais foram responsáveis por 195 das 818 unidades vendidas no período, ou seja, R\$2,0 milhões do total de vendas no período.

Impostos Sobre Serviços

Os impostos incidentes sobre a nossa receita bruta totalizaram R\$0,7 milhão, o que representou 11,3% da receita bruta de serviços (R\$0,4 milhão em março, ou 11,7% da nossa receita bruta de serviços).

Custos dos Serviços Prestados

Os custos dos serviços prestados para o período totalizaram R\$1,7 milhões, representando 30,3% da nossa receita líquida de serviços. Houve um incremento de 4,8% nos custos dos serviços prestados no período como proporção da receita líquida em relação a março. Este incremento deveu-se à maior proporção de nossos custos fixos em relação ao menor volume comercializado no mês de abril.

Despesas Operacionais

As despesas operacionais totalizaram R\$2,0 milhões no período, representando 34,6% da nossa receita líquida de serviços. Houve um incremento de 5,6% nas despesas operacionais incorridas no período como proporção da receita líquida em relação a março. Este incremento deveu-se principalmente a (i) despesas financeiras em função da captação de empréstimos no montante de aproximadamente R\$3 milhões para fins de capital de giro responsável por 2,4% do acréscimo verificado, (ii) despesas relacionadas à nova sede administrativa inaugurada no início de abril de 2006, tais como depreciação, amortização, água e luz, vigilância e limpeza, etc, responsável por 1,5% do acréscimo verificado e (iii) impacto na folha de pagamento decorrente principalmente de reajuste de salarial de 5% a todos os funcionários e respectivo impacto nas provisões de férias e 13º salário conforme previsto no acordo coletivo da categoria, responsável por 1,7% do acréscimo verificado.

Despesas Não Operacionais

Referem-se principalmente a gastos incorridos com consultores, no montante de R\$0,2 milhão até o momento, relativos ao processo de abertura de capital em curso, o que representou 3,2% da nossa receita líquida de serviços.

Esperamos registrar despesas significativas no segundo e no terceiro trimestre de 2006 relacionadas à Oferta.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido do período totalizaram R\$0,6 milhão (R\$0,4 milhão em março). A alíquota efetiva do imposto de renda no período foi de 34,7% (33,5% em março).

Lucro Líquido

Nosso lucro líquido do período foi de R\$1,2 milhões ou 20,8% da nossa receita líquida de serviços, representando assim uma redução de 9,5% em nossa margem líquida comparativamente a março. Tal redução deveu-se à conjunção de um menor volume comercializado em abril com maiores despesas financeiras e despesas não operacionais, além do reajuste salarial concedido conforme discutido anteriormente.

Resultado das Operações para o Mês Findo em 31 de Março de 2006

Conforme descrito acima iniciamos nossas operações em 1º de março de 2006, quando adquirimos nossos negócios de consultoria e de corretagem.

Receita Bruta de Serviços

Em março, somente geramos receita através de comissões de corretagem e de serviços de consultoria. Não geramos receita de serviços auxiliares. Do total de receita bruta apurado no período, R\$3,3 milhões, nossos serviços de corretagem representaram 76,3% e os serviços de consultoria representaram 23,7%. Tal receita reflete um volume total de R\$120,6 milhões de vendas, resultante de 338 Unidades vendidas em 64 empreendimentos. Nossas comissões foram, em média, de 2,7% das vendas totais realizadas, mas acreditamos que a média das nossas comissões futuras será inferior a constatada no período. Aproximadamente 73% de tais Unidades vendidas eram provenientes de empreendimentos lançados anteriormente a março de 2006, e aproximadamente 27% pertenciam a um único projeto, o Condomínio Splendor Vila Mascote, um empreendimento de 90 Unidades que foi lançado e inteiramente vendido neste período.

Impostos Sobre Serviços

Os impostos incidentes sobre a nossa receita bruta totalizaram R\$0,4 milhão, o que representou 11,7% de nossa receita operacional bruta.

Custos dos Serviços Prestados

O total dos custos dos serviços prestados foi de R\$0,7 milhão, representando 25,5% da nossa receita líquida de serviços para o período.

Despesas Operacionais

As despesas operacionais totalizaram R\$0,8 milhão, representando 29,0% de nossa receita líquida de serviços para o período. Nossas despesas operacionais durante este período resultaram principalmente de despesas gerais e administrativas e de salários.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro líquido totalizaram R\$0,4 milhão. A alíquota efetiva do imposto de renda retido foi de 33,5%.

Lucro Líquido

Nosso lucro líquido para o mês findo em 31 de março de 2006 foi de R\$0,9 milhão, que representou 30,3% de nossa receita líquida de serviços para o período.

Liquidez e Recursos de Capital

Fomos constituídos em janeiro de 2006 sem qualquer caixa relevante. Em fevereiro e março de 2006, nossos Acionistas Controladores realizaram aportes de capital, no valor de R\$1,3 milhões, a fim de nos prover o capital necessário ao início de nossas atividades. Empregamos aproximadamente R\$0,8 milhão destes recursos na aquisição de nossos ativos operacionais no início de março de 2006, assim como R\$2,5 milhões para equipar um novo escritório sendo R\$1,8 milhões dispendidos em março de 2006 e R\$0,7 milhão em abril e maio de 2006. Realizamos, ainda, nosso primeiro investimento em um projeto de incorporação imobiliária, de R\$0,7 milhão, por uma participação de 10% no projeto denominado Euzébio Stevaux, em parceria com a MAC Construtora Ltda. e com a Cyrela Brazil Realty S.A.. Em 31 de março de 2006, não possuíamos qualquer dívida mas possuíamos um passivo circulante de R\$2,8 milhões e capital de giro negativo em R\$0,8 milhão.

Em 31 de maio de 2006 possuíamos um total de R\$3,1 milhões em empréstimos. Estes recursos foram utilizados para a composição de nosso capital de giro, por conta do aumento de contas a receber de R\$1,6 milhão em março de 2006 para R\$4,4 milhões em maio, bem como para aumentar nosso desembolso com o projeto acima mencionado em R\$0,4 milhão e gastos com a conclusão do nosso novo escritório no montante de R\$0,7 milhão. No final de maio de 2006, nosso capital de giro estava negativo em R\$0,6 milhão.

As nossas atividades de consultoria e corretagem geraram R\$2,0 milhões de fluxo de caixa operacional durante o mês de março de 2006. No bimestre findo em 31 de maio de 2006, estas atividades apresentaram uma geração negativa de caixa de R\$1,6 milhão em função do aumento de R\$2,8 milhões em contas a receber de clientes. Tal efeito é derivado de a nossa empresa ser nova e, portanto, se fazer necessária a composição de um nível de capital de giro. Acreditamos que não deverá ocorrer um aumento relevante nesta conta nos próximos meses e que nossas atividades de prestação de serviços continuarão, no futuro, a gerar fluxos de caixa operacionais positivos.

Acreditamos que nossas maiores necessidades de capital no futuro estarão relacionadas a projetos de incorporação imobiliária. Planejamos investir os recursos líquidos da Oferta gradativamente em projetos, mantendo um capital de giro apropriado às necessidades de nossa operação. Até a data deste Prospecto, havíamos assinado cartas de intenções, que previam a nossa participação em 18 projetos de incorporação. O montante que teremos que investir nestes projetos está atrelado ao fluxo de caixa decorrente da venda das respectivas Unidades. Antecipamos que teremos que investir entre R\$90,0 milhões e R\$120,0 milhões nos próximos 3 anos nestes 18 projetos, muito embora os montantes necessários possam superar tal expectativa, caso o fluxo de caixa dos projetos seja menos favorável que o projetado. A parcela remanescente de nossos recursos serão destinados a projetos para os quais ainda não temos acordos celebrados com nossos parceiros co-incorporadores, incluindo aqueles constantes da lista de 81 projetos descritos em “Nossas Atividades – Nossos Projetos Imobiliários – Nossos Projetos a Serem Lançados”. Conseqüentemente, não podemos assegurar qual será o perfil dos projetos nos quais iremos investir, quantos serão estes projetos, ou o tempo que será necessário para que realizemos todos os nossos investimentos. A nossa estimativa atual é que demorará entre 24 e 36 meses para investirmos completamente os recursos provenientes da Oferta. Todavia, o tempo que, de fato, demoraremos para realizar tais investimentos poderá diferir substancialmente do estimado.

Após aplicarmos os recursos provenientes da Oferta na incorporação de projetos, acreditamos que a maioria destes projetos somente nos proporcionará fluxo de caixa positivo quando próximos de sua conclusão. Planejamos reinvestir tais resultados na incorporação de novos projetos. As nossas atividades de consultoria e corretagem continuarão a gerar resultados, mas não em volume suficiente para suportar a nossa atividade de incorporação imobiliária. O nosso crescimento futuro dependerá, em grande parte, da velocidade em que os nossos projetos gerarem resultados.

Não planejamos contrair qualquer dívida, uma vez que os recursos provenientes da Oferta são suficientes, a médio prazo, para satisfazer às nossas necessidades de capital.

Adicionalmente, informamos que não deveremos ter problemas para honrar nossos compromissos financeiros de curto prazo, embora não possamos oferecer quaisquer garantias a esse respeito.

Necessidades de Recursos por Nossas SPEs

O nosso negócio de incorporação imobiliária consistirá de investimentos em nossas SPEs, cada uma constituída para o desenvolvimento de um projeto. Cada SPE será individualmente capitalizada, e os investidores não outorgarão qualquer garantia ou assumirão qualquer obrigação com relação às SPEs. Os termos sob os quais constituiremos SPEs variarão, mas acreditamos que as seguintes premissas abaixo descritas, relacionadas às SPEs, serão verdadeiras na maior parte dos casos.

A SPE necessitará de recursos para a aquisição de terrenos e para pagar pela construção, pelo marketing e por outros custos associados à atividade de incorporação. Terrenos podem ser adquiridos de três formas: em dinheiro, através de sua permuta por Unidades ou pela permuta por uma participação nas receitas do respectivo projeto. Os outros custos de um projeto, principalmente o de construção, serão pagos em dinheiro. As SPEs terão três fontes de recurso: (a) contribuições de capital, (b) a venda de Unidades e (c) caso as Unidades tenham suas vendas financiadas, a venda dos respectivos recebíveis. A SPE venderá a maior parte das Unidades mediante financiamento próprio até a conclusão do projeto, quando procurará vender qualquer recebível então existente. A SPE não irá, no curso normal de suas atividades, contrair dívidas. Uma variável chave na análise de uma SPE é a sua estimativa de necessidade de caixa, que estimamos como a maior parcela do caixa líquido necessário a um projeto. A necessidade de caixa pode aumentar quando a velocidade de vendas ou os preços de vendas forem mais baixos do que os esperados, ou se houver atraso para a conclusão das obras.

Quando do planejamento de um projeto é feito um cronograma das contribuições de capital esperadas, para que as obrigações possam ser atendidas na medida em que vencerem e para proporcionar uma reserva de caixa, para o caso de necessidades extraordinárias. Caso um dos parceiros deixe de realizar uma contribuição de capital, a Companhia ou outro co-investidor poderá ser obrigado a realizar tal contribuição, sob pena de sacrificar ou atrasar o projeto.

É comum que a venda de Unidades continue após a conclusão das obras, pois a este tempo, em geral, várias Unidades ainda não foram vendidas. Quando da conclusão das obras, e a partir de então, as SPEs procurarão vender os recebíveis decorrentes do financiamento de Unidades, de forma que elas não carregarão recebíveis após a conclusão da fase de construção. Normalmente, a venda destes recebíveis se dá com um desconto de 1% a 2%.

Após a conclusão das obras, recursos provenientes da venda de Unidades ou de recebíveis serão distribuídos para os co-investidores das SPEs. Acreditamos que tal fato deverá começar a ocorrer entre 20 e 24 meses após o início da construção. Todavia, uma vez que as vendas começam a gerar receitas antes mesmo das obras terminarem, as SPEs não irão, normalmente, necessitar de aportes de capital em montante equivalente ao custo total do empreendimento. Acreditamos que a necessidade de capital para cada empreendimento será da ordem de aproximadamente 25% a 60% do seu VGV total estimado.

A capacidade de uma SPE conseguir distribuir resultados aos seus co-investidores depende de vários fatores, especialmente da gestão, com sucesso, da fase de construção e do bem sucedido marketing de suas Unidades. Todavia, tais fatores podem ser prejudicados por circunstâncias econômicas adversas. Caso a demanda por novas unidades imobiliárias esteja menos aquecida, poderemos aceitar um ritmo mais lento de vendas, enquanto esperamos pela sua recuperação, ou mesmo poderemos reduzir os preços de nossas Unidades. Preços mais baixos devem gerar, em geral, margens mais baixas, uma vez que os custos de construção são os maiores componentes do custo e são geralmente fixos, em que pese quando o terreno for permutado por Unidades ou por uma participação das receitas decorrentes das vendas, uma parcela dos baixos custos também se transferirá para o preço dos terrenos.

O tempo médio para a conclusão de um projeto, da compra do terrenos até a conclusão da obra, é de 24 a 36 meses. O fluxo de caixa em projetos de incorporação imobiliária no Brasil é único, principalmente porque os incorporadores brasileiros começam a vender as Unidades dos projetos antes mesmo do início da construção. A venda das Unidades dos projetos de incorporação imobiliária é iniciada no lançamento, que ocorre com o início da campanha publicitária do projeto. Nesta fase, as Unidades, ainda não construídas, são financiadas e vendidas a prazo.

Essa estrutura de pré-vendas permite que incorporadores imobiliários vendam Unidades e recebam uma parcela significativa dos recursos decorrentes de tais vendas antes do início da construção. Tal prática, tornou-se comum no mercado imobiliário brasileiro, em grande parte devido ao limitado acesso a linhas de financiamento e as altas taxas de juros. Normalmente, os únicos custos incorridos antes do início das obras são aqueles relacionados à aquisição de terreno (quando pago em dinheiro), propaganda e *marketing*. Em geral, um projeto imobiliário é lançado de 6 a 12 meses antes do início das respectivas obras, e, nesse período, aproximadamente 50% das Unidades são vendidas.

Do momento em que adquirem as Unidades até a conclusão do projeto, os clientes normalmente pagam prestações correspondentes de 30% a 50% do preço das Unidades. Os cronogramas de pagamento normalmente estabelecem que pelo menos 30% do preço das Unidades deve ser pago durante a fase de construção. Tal percentual facilita a transferência dos recebíveis decorrentes do financiamento do preço de venda após o término da obra, uma vez que as políticas de crédito das instituições que integram o SFH prevêem, normalmente, o financiamento de, no máximo, 70% do valor de uma Unidade (Vide “Regulamentação do Setor Imobiliário – Regulamentação da Política de Crédito”). Ainda durante a fase de pré-vendas, em que pese as receitas decorrentes da venda de Unidades não serem reconhecidas até o início das obras, o fluxo de caixa proporcionado pela venda de Unidades poderá alcançar até 30% do valor total de tais Unidades, antes mesmo de qualquer custo com obra serem incorridos.

A fim de preservar a faculdade de não iniciar a construção de projetos que não tenham sucesso em seu lançamento, incorporadores incluem, nos contratos de compra e venda de suas Unidades, disposição que lhes faculta o direito de, no caso de uma quantidade mínima de Unidades não ser vendida, desistir do projeto. O período máximo permitido pela legislação brasileira para o exercício de tal direito é 180 dias. Caso o incorporador opte por cancelar um projeto, ele deverá devolver aos seus clientes os valores eventualmente pagos, monetariamente corrigidos, em consonância com o estabelecido nos respectivos contratos de compra e venda. Dos 338 projetos nos quais já participamos como consultores e corretores, apenas três foram cancelados com base em tal dispositivo. Tais projetos foram lançados nos anos de 1999, 2003 e 2004, nos quais a conjunção de diversos fatores levaram a um desaquecimento do mercado imobiliário.

Operações Fora do Balanço

Não possuímos quaisquer direitos ou obrigações que não estejam refletidos em nossas demonstrações financeiras.

Riscos de Mercado

Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão inicialmente investidos em investimentos de renda fixa, tais como títulos do governo brasileiro e certificados de depósitos bancários de bancos de primeira linha. Assim, também iremos reconhecer receitas de tais investimentos. Os recursos serão gradativamente investidos em empreendimentos imobiliários. Estes investimentos estarão sujeitos a riscos relacionados às taxas de juros. Assumindo que estes investimentos renderão o equivalente ao rendimento da taxa SELIC, ou aproximadamente 14,75% ao ano antes de impostos, e que investiremos inicialmente aproximadamente R\$149,0 milhões dos recursos líquidos provenientes da Oferta por um ano, uma queda hipotética de 100 pontos base nas taxas de juros aplicáveis a tais investimentos implicaria em uma redução de R\$1,5 milhões nos rendimentos antes de impostos provenientes de tais investimento ao longo de um ano.

Não temos qualquer exposição direta e riscos cambiais ou associados ao preço de *commodities*.

VISÃO GERAL DO SETOR IMOBILIÁRIO

O setor imobiliário brasileiro é influenciado por forças macroeconômicas, bem como por fatores demográficos e sócio-culturais.

O Mercado Brasileiro

O Brasil possui uma população de aproximadamente 186 milhões de habitantes e o PIB foi de, aproximadamente, R\$1,9 trilhão em 2005. Parcela substancial da população e do PIB está concentrada no sudeste do País, principalmente na região metropolitana de São Paulo. A região metropolitana de São Paulo concentra 19,3 milhões de habitantes e responde por 15,7% do PIB. A cidade de São Paulo, por sua vez, é a maior e mais densamente povoada cidade brasileira.

	% de habitantes	% do PIB
Norte	7,8	5,0
Nordeste	27,9	13,8
Sul	14,7	18,6
Centro-Oeste	7,0	7,5
Sudeste	42,6	55,1
Estado de São Paulo (excluindo a RMSP)	11,5	16,1
RMSP	10,5	15,7
Demais	20,6	23,3
Total	100	100

Fonte: IBGE. Os dados sobre o PIB regional são de 2003. Os dados sobre a população regional são estimativas para junho de 2005.

A tabela abaixo mostra a classificação-padrão das famílias brasileiras por nível de renda. Como decorre da tabela, a renda, o consumo e o investimento imobiliário das famílias estão concentrados nas duas classes mais altas, A e B.

	Renda Mensal (em R\$ Mil)	Número de Famílias (em Milhões)	% do Total de Famílias	% do Consumo	% do Investimento Imobiliário
A	Acima de 6,0	2,5	5,1	21,1	64,2
B	De 3,0 a 6,0	4,7	9,6	20,3	14,4
C	De 1,2 a 3,0	13,0	26,8	30,4	13,7
D	De 0,6 a 1,2	13,7	28,2	17,5	5,8
E	Abaixo de 0,6	14,7	30,3	10,6	1,9
		48,5	100	100	100

Fonte: IBGE. Dados referentes a 2003.

Acreditamos que existem vários fatores que indicam um potencial de crescimento dos empreendimentos residenciais na região metropolitana de São Paulo. Esperamos que a demanda por novas moradias continue alta e que a maior disponibilidade de financiamento e menores taxas de juros permitirão que as famílias brasileiras adquiram mais imóveis. Aqueles que já possuem moradias próprias poderão adquirir outras de padrão mais elevado e indivíduos das classes mais baixas poderão comprar suas moradias pela primeira vez. Também esperamos que as recentes alterações regulatórias tenham um impacto positivo sobre os novos empreendimentos residenciais. Esses fatores serão discutidos separadamente a seguir.

Demanda por Novas Moradias

O Brasil tem uma população jovem e em crescimento. A população cresceu à uma taxa média de 1,6% de 1991 a 2000, segundo o IBGE. Esse número ultrapassa as taxas de crescimento populacional nos maiores países do Oeste Europeu (Alemanha, Reino Unido, Itália, França e Espanha), com média de 0,3% de 1990 a 2001, e a taxa de crescimento populacional nos Estados Unidos, cuja média foi de 1,2% de 1990 a 2000, conforme divulgado pelo censo norte-americano (US Census Bureau). Em 2000, a população brasileira com menos de 25 anos representava 49,7% da população brasileira total, contra 35,4% nos Estados Unidos, e uma média de 28,9% nos maiores países do Oeste Europeu.

O déficit habitacional no Brasil é estimado em 7,2 milhões de Unidades, segundo a Fundação João Pinheiro, um instituto de pesquisa associado ao governo do Estado de Minas Gerais. O déficit é a soma do número estimado de famílias que vivem em moradias de baixa qualidade, novas moradias necessárias devido ao aumento no tamanho das famílias e famílias atualmente sem casa. A grande maioria do déficit habitacional concentra-se nas classes D e E.

Ambos os fatores juntos, o perfil jovem da população brasileira e sua taxa de crescimento relativamente mais elevadas, combinada com um déficit habitacional significativo, devem contribuir para uma contínua demanda por novas moradias no Brasil.

Maior Disponibilidade de Crédito

A construção de empreendimentos residenciais não tem crescido de maneira significativa ao longo dos anos. Isso, em parte, se deve à falta de disponibilidade de crédito no setor da construção, inclusive para a aquisição de imóveis residenciais. O financiamento compulsório através do SFH não vem se mostrado suficiente e as altas taxas de juros tornaram os financiamentos caros para incorporadores e compradores de imóveis. De acordo com dados do Banco Central, a captação de recursos para a construção de moradias, através do SFH, ficou em torno de 50.000 Unidades ao ano durante a década de 90, contra aproximadamente 120.000 Unidades ao ano no final da década de 80 e aproximadamente 500.000 Unidades ao ano durante a primeira metade da década de 70. A falta de crédito foi constituída pelas altas taxas de juros e escassez de financiamento de longo prazo, dificultando que a população pudesse ter condição de financiar novas residências. Além disso, por causa da dificuldade de execução de direitos dos credores e também pelos altos retornos obtidos com outros tipos de investimentos, os bancos não tinham interesse em conceder financiamentos imobiliários.

Em 2005, particularmente no segundo semestre do ano, o financiamento para a construção de moradias apresentou sinais de aquecimento. De acordo com a ABECIP, o financiamento no setor imobiliário aumentou aproximadamente 62% entre 2004 e 2005, principalmente devido às medidas do Banco Central, que exigiram que os bancos aumentassem suas carteiras de crédito imobiliário, e da nova regulamentação em benefício de credores. Vide “- Alterações Regulatórias”. Conseqüentemente, a concorrência aumentou, as taxas diminuíram, foram disponibilizados empréstimos com prazos mais longos e o montante financiado por Unidade aumentou.

A tabela abaixo apresenta o volume de financiamento para o setor imobiliário de 2000 a 2005:

Ano	Unidades Financiadas		Volume Financiado	
	Número de Unidades	Diferença em relação ao ano anterior (em %)	Volume financiado (em R\$milhões)	Diferença em relação ao ano anterior (em %)
2005	60.769	13,0	4.793	59,7
2004	53.787	47,6	3.000	35,3
2003	36.446	26,1	2.217	25,4
2002	28.902	(19,2)	1.768	(5,4)
2001	35.768	(1,6)	1.870	(2,4)
2000	36.355	3,5	1.916	16,0

Fonte: Banco Central e SECOVI.

De acordo com os dados do Banco Central, o volume de financiamento de imóveis residenciais foi de R\$1,6 bilhão no primeiro trimestre de 2006, 74% maior do que no mesmo período de 2005. No período de doze meses findo em 28 de fevereiro de 2006, o volume financiamento hipotecário foi de R\$5,2 bilhões, 67% maior do que no período de doze meses findo em 28 de fevereiro de 2005, sendo que as Unidades vendidas aumentaram de 55.688 para 65.576.

A legislação brasileira agora prevê que pelo menos 65% dos depósitos em conta de poupança sejam utilizados para financiamento imobiliário e que no mínimo 80% do financiamento seja destinado a empréstimos residenciais pelo SFH. A fim de facilitar a concessão de financiamentos mais acessíveis, o SFH estipula taxas de juros e valor de principal máximos. Em dezembro de 2005, havia quase R\$136 bilhões no sistema de poupança, dos quais apenas 37,9% foi utilizado para empréstimos residenciais. Seriam necessários mais R\$36 bilhões de empréstimos para atingir o valor mínimo de 65%. Em função das taxas de juros atuais, a demanda por financiamento imobiliário ainda encontra-se aquém de seu potencial. Espera-se que, em caso de queda sustentada das taxas de juros, uma maior parcela desses recursos seja efetivamente destinada ao financiamento imobiliário.

O nível de financiamento imobiliário no Brasil é baixo se comparado ao de outros países. As 60.769 Unidades financiadas no Brasil em 2005 representaram 0,3% do PIB, enquanto que no México as 561.500 Unidades financiadas respondem por 2,2% do PIB daquele país.

Taxas de Juros Declinantes

As taxas de juros afetam fortemente o consumo e os gastos das famílias com investimentos no setor imobiliário.

A incerteza relacionada à política econômica do Brasil, particularmente nos meses que imediatamente antecederam e que se seguiram à eleição presidencial em 2002, levou a uma desvalorização da moeda brasileira e a um aumento repentino na inflação. A fim de reverter esse efeito, no início de 2003 o governo brasileiro adotou uma política monetária restritiva que levou ao aumento das taxas de juros e redução do volume de crédito disponível. Em 2004, conforme as pressões inflacionárias cederam, o governo brasileiro procurou reduzir as taxas de juros e ao mesmo tempo elevar o volume de crédito disponível no mercado. No final de 2005, a inflação estabilizou-se e encerrou o ano a um nível significativamente abaixo do originalmente estimado pelo governo brasileiro. A tabela abaixo apresenta a evolução da inflação, taxa de juros e taxa de câmbio nos últimos cinco anos:

	2001	2002	2003 (em %)	2004	2005
IGP-M	10,4	25,3	8,7	12,4	1,2
INCC*	9,0	12,4	14,8	10,9	6,8
Taxa Média de Juros (SELIC)...	17,3	19,2	23,5	16,4	19,1
Taxa de câmbio ao final do período (R\$por US\$).....	2,31	3,53	2,88	2,65	2,33

Fonte: Banco Central.

*INCC é o Índice Nacional de Custo de Construção, medido pela Fundação Getúlio Vargas

O governo brasileiro começou recentemente a afrouxar sua política monetária. Isso foi possível devido ao crescimento no superávit fiscal, que aumentou de R\$22,9 bilhões em 2000 para R\$52 bilhões em 2005, e do superávit comercial, que foi de um déficit de US\$0,7 bilhão em 2000 para um superávit de US\$44,8 bilhões em 2005. O financiamento ao consumidor aumentou de 6,4% do PIB em 2003 para 10,2% em 2005. No último trimestre de 2005, a taxa SELIC caiu de 19,5% em 30 de setembro de 2005 para 18,0% em 31 de dezembro de 2005. Em 19 de julho de 2006 ela caiu para 14,75%. De acordo com o consenso de mercado publicado semanalmente pelo Banco Central, espera-se que a redução da taxa de juros continue em 2006.

Acreditamos que a queda nas taxas de juros no futuro aumentará o poder aquisitivo das classes A e B e terá importância crucial sobre o consumo das classes C, D e E. À medida que as taxas de juros caíam, as pessoas terão maiores condições de pagar o valor mensal da prestação residencial e mais famílias terão condição de comprar a casa própria. Como ilustração, tem-se o seguinte exemplo: atualmente é possível contrair um financiamento imobiliário por 20 anos, porém à taxa anual de juros de 15,25%, um apartamento residencial de R\$100.000,00 direcionado a clientes de média-alta renda de classe B, requereria parcelas mensais de R\$907,00 (de acordo com o método conhecido por tabela price), o que equivale a 30% da renda mensal de uma família de classe B cuja renda mensal seja de aproximadamente R\$3.000,00. Supondo uma redução da taxa de juros para 10%, as parcelas mensais se reduziriam para 22% da renda mensal dessa mesma família. De acordo com o IBGE, há no Brasil 4,7 milhões de famílias na classe B. Acreditamos que essas famílias poderiam se beneficiar de tal redução da taxa de juros para aquisição de novos imóveis.

Desenvolvimento Imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo

A região metropolitana de São Paulo concentra o maior mercado imobiliário do Brasil. Existe relativamente pouca informação estatística sobre o setor como um todo no país. A tabela abaixo apresenta informações selecionadas referentes a 2005 sobre algumas das maiores cidades brasileiras.

Cidade	Unidades Lançadas	% do PIB
RMSP	34.414	15,7%
Rio de Janeiro.....	8.376	4,3%
Recife.....	2.720	0,8%
Goiânia	2.387	0,5%
Fortaleza	1.421	0,8%
Belo Horizonte	1.298	1,4%
Porto Alegre.....	1.087	0,9%
Maceió.....	813	0,4%
Total	52.516	24,8%

Fontes: IBGE (GDP), EMBRAESP (Região Metropolitana de São Paulo), SECOVI, ADEMI-RJ (Rio de Janeiro), FIEPE (Recife), ADEMI – GO (Goiânia), FIEC/DECON e CEE (Fortaleza), IPEAD/UFMG (Belo Horizonte), SINDUSCON/RS (Porto Alegre), SINDUSCON/AL (Maceió).

A tabela abaixo apresenta o número de empreendimentos residenciais lançados de 2000 a 2005 na Região Metropolitana de São Paulo, e o preço médio de venda em cada ano.

Novas Incorporações Residenciais:	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Número de Projetos.....	448	421	478	533	479	431
Número de Unidades (1).....	38.283	33.241	31.958	35.456	28.782	34.414
VGv:						
Nominal (em R\$ milhões).....	4.758	4.608	6.238	7.431	7.998	9.593
Ajustado (em R\$ milhões).....	8.137	7.141	7.714	8.455	8.094	9.593
Preço por metro quadrado (área total):						
Nominal (em R\$)	952	1.014	1.183	1.326	1.575	1.608
Ajustado (em R\$).....	1.629	1.570	1.463	1.509	1.594	1.608
Preço Médio de Venda por Unidade:						
Nominal (em R\$ mil).....	124,3	138,6	195,2	209,6	277,9	278,7
Ajustado (em R\$ mil).....	212,5	214,8	241,4	238,5	281,2	278,7

Fonte: EMBRAESP e FGV.

(1) Inclui coberturas.

Em termos nominais, entre 2000 e 2005 houve um aumento do VGV e do VGV por metro quadrado na região metropolitana de São Paulo. Não houve mudança significativa nos preços por metro quadrado (área total) dos empreendimentos da região nesse período, quando ajustados pela inflação. O aumento de 18,5% em termos reais no mercado total em 2005 se deve principalmente ao tamanho dos apartamentos lançados, que aumentou 32,8%, em média de 130 m² em 2000 para 173 m² em 2005.

Alterações Regulatórias

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 como o desemprego. Assim, o governo brasileiro adotou importantes políticas que, em nossa opinião, irão fortalecer a demanda imobiliária, incluindo:

- estimular o financiamento hipotecário reduzindo os juros pagos pelo Banco Central aos bancos sobre depósitos não utilizados para financiamento imobiliário pelo SFH;
- aumentar a disponibilidade de financiamento exigindo que pelo menos 65% dos depósitos em contas de poupança sejam utilizados para financiamento imobiliário, sendo que no mínimo 80% do financiamento seja destinado a empréstimos para aquisição da casa própria pelo SFH;
- simplificar e aumentar a execução das leis de reintegração de posse de propriedade residencial pelo governo no caso de inadimplência;
- conceder isenção de impostos sobre o lucro com a venda de propriedade residencial quando outra propriedade residencial de valor mais alto seja comprada dentro de 180 dias;
- diminuir o IPI sobre certos insumos e materiais de construção;
- fomentar novos instrumentos para permitir a securitização de recebíveis imobiliários através da isenção de imposto de renda sobre ganhos;
- aumentar a segurança dos empreendedores através da disponibilização de garantias sobre propriedades;
- aumentar a segurança dos compradores através do sistema tributário especial, que segrega os ativos do empreendedor dos ativos do empreendimento, ver “Regulamentação do Setor Imobiliário”, e
- exigir o pagamento do principal de uma hipoteca mesmo quando a hipoteca for contestada judicialmente.

REGULAMENTAÇÃO DO SETOR IMOBILIÁRIO

Regulamentação Relativa à Atividade de Corretagem

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

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

Regulamentação Relativa à Atividade Imobiliária

O setor imobiliário é diretamente regulamentado pelo governo brasileiro. A regulamentação versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. O Código Civil disciplina a atividade de incorporação imobiliária.

A matéria relativa à propriedade de bens imóveis é disciplinada pelo Código Civil. O Código Civil, via de regra, exige que a alienação de bens imóveis, bem como a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observem a forma de escritura pública, exceto nos casos de operação envolvendo o SFI e o SFH, dentre outros previstos em lei. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada junto ao cartório do Registro de Imóveis competente.

Incorporação Imobiliária

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

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

Patrimônio de Afetação

De acordo com a Lei 4.591 de Incorporação, os incorporadores podem optar por vincular um determinado empreendimento ao regime de patrimônio de afetação, a fim de submetê-lo a um regime tributário mais favorável. De acordo com esse regime, o terreno e os objetos construídos sobre o mesmo, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno são segregados para beneficiar a construção de tal incorporação e a entrega das unidades aos proprietários finais, sendo separados, dessa forma, dos demais ativos do incorporador. Dessa forma, os ativos não têm nenhuma conexão com as outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente podem ser utilizados para garantir as dívidas e obrigações relacionadas a respectiva incorporação. Os ativos segregados não se submetem à falência e não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador. No caso de falência ou insolvência do incorporador, a propriedade conjunta da construção pode ser instituída por meio de uma resolução dos compradores das unidades ou por decisão judicial. Nesse caso, os proprietários em conjunto da construção decidirão se o projeto irá continuar ou se o patrimônio de afetação será liquidado.

Decidimos não utilizar esse regime de tributação para nossos empreendimentos imobiliários. Optamos por utilizar as SPEs para a execução de cada incorporação imobiliária. Acreditamos que as SPEs facilitam a negociação dos empréstimos com as instituições financeiras uma vez que segregam o risco de crédito para o financiador e apresentam uma estrutura mais eficiente e transparente para as partes.

Regulamentação da Política de Crédito

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

Sistema Financeiro Habitacional (SFH). A Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterações, criou o SFH para promover a construção e a propriedade de casas próprias, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos de financiamento sob o controle do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, ou FGTS, e dos depósitos em poupança. O FGTS corresponde a uma dedução obrigatória de 8% da folha de pagamento do empregado. Todos os empregados têm uma conta do FGTS, similar a um fundo de pensão, a ser usada em determinados casos para a aquisição de uma propriedade privada, conforme determinado pela legislação aplicável. A Caixa Econômica Federal, ou CEF, é a instituição responsável pela gestão dos recursos depositados no FGTS. Os recursos do FGTS para financiamento da aquisição da propriedade privada estão limitados da seguinte forma (1) R\$55 mil ou 60% do preço do imóvel, dos dois o menor, para unidades em construção e (2) R\$245 mil ou 70% do preço do imóvel, dos dois o menor, para unidades já construídas. Em ambos os casos, o beneficiário deve ser residente na cidade onde o imóvel está localizado, pagar o FGTS e não deve ter nenhum outro imóvel na cidade onde o imóvel será financiado.

As condições de financiamento resultantes dos depósitos em poupanças relativos a entidades que compõem o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, ou SBPE, são regulamentadas pelo Banco Central. O financiamento pode ser realizado pelo SFH, estritamente regulamentado pelo governo brasileiro, ou pelo sistema de carteira hipotecária, onde os bancos são livres para definir as condições de financiamento. O financiamento pelo SFH oferece taxas de juros fixas menores que as do mercado, limitadas a 12% ao ano, e os termos contratuais do financiamento pelo SFH variam entre 15 e 20 anos. O sistema de carteira hipotecária oferece taxas de juros do mercado conforme estabelecido pelas instituições financeiras, geralmente variando entre 12% e 14% ao ano.

A Resolução CMN 3.347, de 8 de fevereiro de 2006, conforme alterações (“Resolução 3.347”), determina a alocação dos recursos depositados em contas de poupança relativas às entidades que compõem o SBPE e estabelece que as condições a seguir devem ser atendidas no caso do financiamento pelo SFH: (1) empréstimos, incluindo o principal e despesas correlatas, são limitados a R\$245.000; (2) o preço máximo de venda das unidades financiadas é de R\$350.000; (3) o custo máximo real para o mutuário, incluindo encargos como juros, taxas e outros custos financeiros, exceto seguro, não deve ultrapassar 12% ao ano e (4) eventual saldo devedor ao final do prazo ajustado será de responsabilidade do mutuário, podendo o prazo do financiamento ser prorrogado por período de até 50% daquele inicialmente pactuado.

O financiamento pelo SFH deve ser garantido por pelo menos uma das opções a seguir: (1) hipoteca em primeiro grau do objeto financiado; (2) alienação fiduciária do objeto financiado, conforme determinado pela Lei 9.514/97; (3) hipoteca em primeiro grau ou alienação fiduciária, conforme determinado pela Lei 9.514/97, de outra propriedade do mutuário ou terceiro, ou (4) outra garantia, conforme estabelecido pelo agente de financiamento. Os recursos do SFH somente serão liberados mediante a formalização de um desses métodos de garantia de empréstimo.

Carteira hipotecária. Nem todos os recursos resultantes das contas de poupança são direcionadas para o SFH, a Resolução 3.347 estabeleceu que pelo menos 65% desses depósitos devem ser usados para o financiamento imobiliário, sendo no mínimo 80% para o financiamento de empréstimos habitacionais de acordo com o SFH e o saldo remanescente para os empréstimos concedidos a taxas de mercado, envolvendo a concessão de empréstimos habitacionais. O saldo remanescente inclui a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais. Nesse tipo de empréstimo, as taxas de juros são normalmente mais altas que os empréstimos pelo SFH, fixadas, em geral, entre 14% e 16% ao ano.

Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). O SFI foi criado pela Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada pela Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004 (“Lei 9.514”), para estabelecer a concessão, aquisição e securitização dos créditos imobiliários. O sistema busca fomentar os mercados primário (concessão de crédito) e secundário (negociação de títulos lastreados por recebíveis) para o financiamento imobiliário por meio da criação de condições de remuneração vantajosas e instrumentos especiais para a proteção dos direitos dos credores. O sistema SFI inclui transações de financiamento imobiliário realizadas por caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo, companhias hipotecárias e outras entidades que vierem a ser habilitadas pelo CMN.

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

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

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

Legislação Municipal de São Paulo

A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento, desmembramento e desdobro à prévia aprovação da prefeitura. Além disso, tal lei descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, dividindo o território de São Paulo em zonas de uso com localização, limites e perímetros especificados na própria lei. A Lei de Zoneamento prevê multas e sanções aos infratores das disposições nela contidas. Atualmente, encontra-se em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo, o Projeto de Lei nº 244/2005, cujo objeto é a correção de determinadas disposições da Lei de Zoneamento.

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

Aspectos Ambientais

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

Em 1998 o Governo Federal promulgou uma lei que possibilitou punir criminalmente empresas e indivíduos que violam a legislação ambiental. Indivíduos (incluindo diretores e conselheiros) podem ser presos por até cinco anos por crimes ambientais. Já as empresas podem sofrer penas de multa, prestação de serviços comunitários e mais algumas outras restrições como, por exemplo, a impossibilidade de obter financiamentos de órgãos governamentais. No nível administrativo, empresas em desacordo com a legislação ambiental podem sofrer multas que chegam a R\$10 milhões, ter suas operações suspensas e ser impedidas de contratar com o poder público, além de ser obrigadas a reparar ou indenizar por quaisquer danos que tenham causado ao meio ambiente e sofrer perdas de incentivos e benefícios fiscais.

Existe a possibilidade ainda de em caso de uma empresa ser considerada culpada por violar a legislação ambiental, esta ter sua personalidade jurídica desconsiderada, neste caso seus acionistas respondem pelos danos causados ao meio ambiente com seu próprio patrimônio.

NOSSAS ATIVIDADES

Introdução

Somos uma empresa de consultoria e corretagem imobiliária “full service”, e estamos envolvidos em todos os estágios do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, incluindo a escolha do terreno, o planejamento do projeto, a criação de uma estratégia de *marketing* e o lançamento do projeto. Atuamos como os principais corretores dos projetos dos quais participamos e as comissões de corretagem imobiliária têm sido nossa principal fonte de renda e continuarão a ser durante o ano de 2006 e de 2007. Historicamente, os incorporadores imobiliários no Brasil nasceram a partir de empresas que atuavam exclusivamente na atividade de construção e muitos deles ainda são ligados à empresas de construção imobiliária. Por outro lado, a inteligência de mercado que possuímos em função de nossas atividades de consultoria e corretagem imobiliária nos permite focar nossas atenções no consumidor de produtos imobiliários, pois entendemos que o sucesso neste setor depende das preferências de tais consumidores. Auxiliamos nossos parceiros incorporadores compartilhando os nossos conhecimentos sobre os clientes do setor imobiliário, através da antecipação de tendências de mercado, assim como com o desenvolvimento de projetos alinhados com a demanda daqueles clientes. Acreditamos que a “Abyara” é atualmente uma das marcas mais conhecidas do mercado imobiliário, gozando de grande reputação entre incorporadores, construtores, consumidores, investidores e demais participantes do mercado imobiliário, pela sua qualidade, consistência e profissionalismo.

Pretendemos utilizar os recursos provenientes da Oferta para investir em projetos de incorporação imobiliária, principalmente no mercado residencial da região metropolitana de São Paulo. Nossa intenção é investir como incorporadores em conjunto nos projetos imobiliários nos quais estamos envolvidos como consultores e corretores. Assinamos cartas de intenções em relação a 18 projetos que nos possibilitam co-investir, com uma participação de 10% a 20%, em novos projetos com VGV total de aproximadamente R\$2,7 bilhões, a serem lançados até março de 2009.

A criação de parcerias de dois ou mais incorporadores para o desenvolvimento de projetos imobiliários é uma prática comum no Brasil. Essas parcerias permitem que incorporadores imobiliários dividam dispêndios com aquisição de imobilizado e diversifiquem riscos, reduzam o preço dos lotes de terrenos, compartilhem suas experiências e aumentem a quantidade de novos projetos que serão capazes de incorporar. Nossos clientes incorporadores regularmente investem em conjunto em projetos assumidos por outros incorporadores.

Acreditamos que nosso principal ponto forte seja a inteligência do consumidor do setor imobiliário e nossa experiência de mercado. Tradicionalmente, os incorporadores imobiliários no Brasil também são construtores, sendo que muitos deles têm reconhecido que nossos serviços complementam seus pontos fortes na construção. Nossa estratégia é continuar a focar em nossa área de *expertise* como consultores e corretores imobiliários. Nossa intenção é continuar a utilizar nossa *expertise* no setor imobiliário para selecionar os projetos mais atraentes que nos são apresentados a partir da grande carteira que se espera que analisemos. Com a maturação de nossas atividades, pretendemos participar como co-incorporadores em tantos projetos em que atuarmos como consultores e corretores quantos forem possíveis.

Nossas Vantagens Competitivas

Acreditamos que as nossas principais vantagens competitivas são:

Expertise no mercado imobiliário brasileiro. Lançamos 338 empreendimentos na maior área metropolitana do Brasil desde nossa fundação, os quais nos respectivos tempos de lançamento tinham um VGV estimado total de R\$9,7 bilhões. Possuímos uma equipe de sociólogos, urbanistas e arquitetos, dedicados exclusivamente à pesquisa e análise do mercado imobiliário. Acreditamos que as nossas atividades no setor imobiliário nos últimos onze anos nos permitiram analisar uma grande variedade de projetos, assim como participar daqueles que consideramos mais atraentes. Desenvolvemos uma metodologia própria para pesquisa do mercado imobiliário que envolve uma análise cultural e sócio-econômica da comunidade alvo, a fim de identificar tendências e antecipar mudanças no mercado. Acreditamos que nosso histórico de sucesso demonstra a eficácia de nossa metodologia e nosso conhecimento do mercado. Em 31 de maio de 2006, possuíamos 81 projetos em nosso *pipeline* a serem lançados até março de 2009 e muitos outros em fase preliminar de análise.

Liderança em corretagem imobiliária. Somos corretores imobiliários na região metropolitana de São Paulo há mais de onze anos. Em 31 de maio de 2006 tínhamos 596 corretores independentes que trabalhavam exclusivamente conosco. Em 2005 fomos a segunda maior corretora imobiliária da região metropolitana de São Paulo, com base em VGV lançado, com uma participação equivalente a 22% do mercado. Acreditamos que nosso sucesso em vendas seja o resultado da qualidade dos projetos que conseguimos desenvolver. Acreditamos, também, que nossas atividades de corretagem nos proporcionam um grande conhecimento de nossos clientes e entendimento do mercado imobiliário brasileiro. Durante a última década, desenvolvemos uma extensa base de dados sobre os perfis e preferências dos clientes do setor imobiliário, que inclui informações financeiras, demográficas e de consumo. A base de dados é um valioso recurso para nossa pesquisa do mercado imobiliário, nos permitindo direcionar nossos esforços de venda e realizar uma análise de crédito mais apurada de nossos potenciais clientes. Essa base de dados é atualizada regularmente e sua consistência é verificada com base nos dados provenientes dos canais de venda e *marketing*. Monitoramos o comportamento dessa base de clientes e utilizamos uma metodologia própria para identificar potenciais oportunidades, analisar a demanda e prever tendências. Em 31 de maio de 2006 possuíamos um estoque de Unidades para venda, relacionada a projetos já lançados, com um VGV total estimado em R\$1,4 bilhões e um VGV total estimado de R\$8,5 bilhões referentes a 81 projetos a serem lançados nos próximos 3 anos.

Forte reconhecimento da marca. Acreditamos que a marca “Abyara” seja amplamente reconhecida no setor imobiliário, tanto por incorporadores quanto por clientes. Os materiais de publicidade e promoção dos projetos nos quais estamos envolvidos como consultores e corretores que incluem o nosso nome e logotipo, indicando nosso papel no desenvolvimento do projeto, ao lado do logotipo e nome do respectivo incorporador. O nome “Abyara” apareceu em aproximadamente 1.600 páginas dos principais jornais do Brasil em 2005. Somos o maior comprador do mercado imobiliário de páginas de publicidade do Jornal Folha de São Paulo, o jornal de maior circulação no País. Acreditamos que os consumidores potenciais associem nosso nome à qualidade e ao sucesso dos projetos nos quais participamos.

Sólido relacionamento com incorporadores. Desenvolvemos sólidos relacionamentos com os principais incorporadores imobiliários da região metropolitana de São Paulo. Dos nossos 10 maiores clientes, 6 estão entre os 20 principais incorporadores imobiliários da região metropolitana de São Paulo. Em 2005, nossos dez maiores clientes lançaram 88% de seus projetos conosco enquanto nossa participação dentre nossos 20 maiores clientes foi de 67%. Acreditamos que esses relacionamentos, desenvolvidos ao longo dos últimos onze anos, irão nos ajudar a estender nossas atividades para a área de incorporação imobiliária como co-investidores, ao mesmo tempo em que mantêm nosso papel tradicional de consultores e corretores em cada projeto.

Equipe administrativa experiente. Nossa equipe administrativa, formada por cinco executivos, possui experiência significativa no mercado imobiliário na região metropolitana de São Paulo, bem como em finanças corporativas. Celso Minoru Tokuda, nosso presidente e presidente do nosso Conselho de Administração é um profissional reconhecido em seu campo de atuação. O Sr. Tokuda, Arnaldo Curiati e Emilio José de Almeida Westermann possuem, no total, 72 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro. Marcelo Faria de Lima e Márcio Camargo possuem uma experiência combinada de 31 anos em finanças corporativas.

Nossa Estratégia

Acreditamos que a implementação das estratégias a seguir permitirá nosso sucesso como consultores, corretores e incorporadores imobiliários e maximizará os retornos aos nossos acionistas.

Passar a atuar nas atividades de investimento de incorporação imobiliária. Historicamente, nossas atividades de consultoria e corretagem têm permitido o desenvolvimento de relacionamentos com os principais incorporadores imobiliários na região metropolitana de São Paulo. Adicionalmente, analisamos centenas de projetos a cada ano para incorporadores e escolhemos trabalhar somente com aqueles que, em nossa opinião, possuem a maior probabilidade de sucesso. Assinamos cartas de intenções em relação à nossa participação como co-investidores em 18 projetos, com participações entre 10% e 20%. Atualmente estamos envolvidos nesses projetos como consultores e corretores. Após esta Oferta, nossa intenção é investir nos novos projetos nos quais atuamos como consultores e corretores, além de continuar a utilizar os estritos critérios de seleção que adotamos como consultores para outros incorporadores.

Expandir nossas atividades de consultoria e corretagem. Planejamos atuar como consultores e corretores em projetos no quais investimos como incorporadores, criando uma extensão natural das duas atividades. Em 31 de maio de 2006, contávamos com 81 projetos no nosso *pipeline*, que deverão ser lançados ao longo dos próximos 3 anos, com um VGV total de R\$8,5 bilhões, o que deverá assegurar o crescimento de nossas atividades de consultoria e corretagem. As cartas de intenções que celebramos até o momento prevêm a nossa participação em 18 destes projetos como co-incorporadores, sem prejuízo das nossas atividades de consultoria e corretagem. Em que pese acreditarmos que, com o passar do tempo, a incorporação imobiliária se tornará a nossa principal atividade, pretendemos continuar a aumentar as nossas atividades de consultoria e corretagem.

Consultoria e Corretagem Imobiliária

Histórico

A marca Abyara, que significa “algo diferente” em tupi, foi lançada no mercado imobiliário brasileiro em 1995, quando nossos Acionistas Fundadores Celso Minoru Tokuda, Arnaldo Curiati e Emilio José de Almeida Westermann, juntaram esforços para prestar serviços imobiliários através da CMW, WTC e AEC Consultoria, incluindo serviços de consultoria e corretagem para novas incorporações.

Acreditamos que fomos os pioneiros em uma nova abordagem no desenvolvimento de projetos baseados na “inteligência do consumidor” para incorporadores e construtores no mercado imobiliário brasileiro. Desde nossa fundação, o modelo de negócios da Abyara foi baseado no envolvimento ativo da empresa de corretagem no planejamento e criação de projetos que serão por nós vendidos. Esse conceito fundamenta-se na premissa de que o sucesso de vendas de um projeto de incorporação imobiliária depende principalmente de como um produto é elaborado para atender ao seu público alvo. Dessa forma, é fundamental trabalharmos com incorporadores que entendam e aceitem nosso estreito envolvimento em todas as fases de um processo de incorporação imobiliária. Sete dos nossos dez maiores clientes lançaram todos seus projetos de incorporação imobiliária conosco, enquanto os outros três lançaram ao menos 69% de seus VGV totais conosco.

Em 2005, segundo a EMBRAESP, trabalhamos em projetos imobiliários com VGV total de R\$2,2 bilhões, representando 22% do VGV total lançado na região metropolitana de São Paulo naquele ano. Nós estivemos envolvidos em todos esses projetos como consultores e corretores imobiliários, mas não como co-investidores. O mercado de incorporação imobiliária na região metropolitana de São Paulo é fragmentado, sendo que os dez principais incorporadores responderam por aproximadamente 32% do mercado residencial em termos de VGV total lançado em 2005.

O quadro a seguir apresenta o VGV dos projetos desenvolvidos por nossos vinte maiores clientes na região metropolitana de São Paulo, suas respectivas participações no mercado na região metropolitana de São Paulo e a proporção de projetos nos quais trabalharam conosco, em 2005:

Incorporador	Lançamentos na RMSP		Lançamentos com a Abyara na RMSP		
	VGV (R\$milhões)	% Participação de Mercado	VGV (R\$milhões)	% VGV da Abyara	% VGV do Incorporador
1 Cyrela Brazil Realty S.A.	800,8	8%	683,0	31%	85%
2 Camargo Corrêa Des. Imob. S.A.	220,3	2%	150,9	7%	69%
3 Setin Emp. Imob. Ltda.	170,5	2%	142,9	7%	84%
4 Agra Incorporador Ltda.	137,1	1%	137,1	6%	100%
5 Klabin Segall S.A.	125,9	1%	125,9	6%	100%
6 Construtora Lider Ltda.	116,4	1%	116,4	5%	100%
7 Fal 2 Inc. S.A.	76,5	1%	76,5	4%	100%
8 Magik Emp. Imob. Ltda.	76,4	1%	76,4	4%	100%
9 Banco Modal	60,7	1%	60,7	3%	100%
10 Tati Const. e In. Ltda.	54,5	1%	54,5	3%	100%
11 Amy Eng. e Emp. Ltda.	49,7	1%	49,7	2%	100%
12 Tricury Const. e Part. Ltda.	211,1	2%	49,7	2%	24%
13 Rossi Residencial S.A.	159,5	2%	46,3	2%	29%
14 Pecos Res. S.A.	39,0	0%	39,0	2%	100%
15 MAC Invest. e Part. Ltda.	68,6	1%	36,4	2%	53%
16 Construtora Phenix Ltda.	36,4	0%	36,4	2%	100%
17 Kallas Eng. e Emp. Ltda.	164,7	2%	33,5	2%	20%
18 AK Realty Part. Inc. Ltda.	32,4	0%	32,5	1%	100%
19 Gafisa S.A.	401,2	4%	31,0	1%	8%
20 Schahin	30,9	0%	30,9	1%	100%
Outros	204,6	2%	163,0	8%	80%
Total: Clientes da Abyara	3.237,7	33%	2.173,2	100%	67%
Total Metro. São Paulo (2005)	9.804,8	100%			

Fonte: EMBRAESP.

(*) O VGV é o preço de venda agregado estimado da quantidade total de Unidades e não representa as vendas reais.

Reorganização Societária

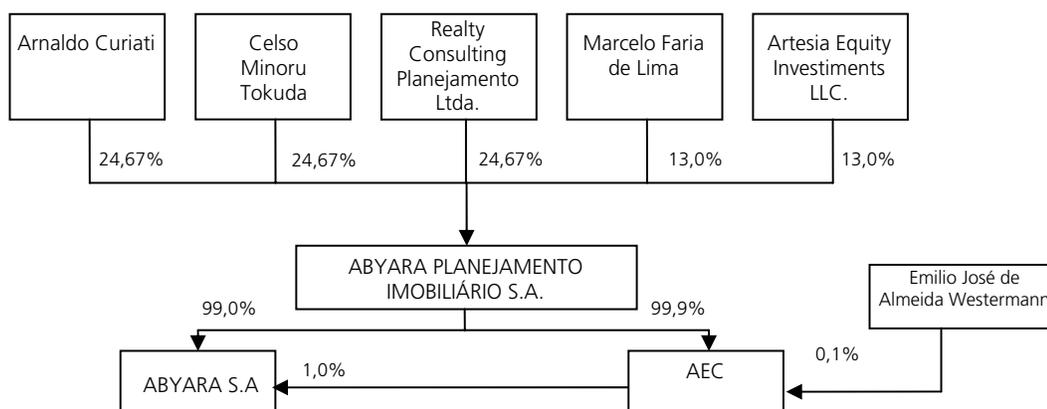
Em 4 de janeiro de 2006 fomos constituídos por nossos Acionistas Fundadores, Celso Minoru Tokuda, Arnaldo Curiati e Emilio José de Almeida Westermann. Em 1º de fevereiro de 2006, adquirimos as ações da Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e a totalidade das ações da AEC detidas por Emilio José de Almeida Westermann, representativas de 26% do capital da AEC. Logo em seguida, Marcelo Faria de Lima e Márcio da Rocha Camargo tornaram-se nossos acionistas, mediante subscrição de ações da Companhia no âmbito de uma emissão privada, realizada naquela oportunidade. Em função das movimentações societárias descritas acima, tornamo-nos detentores da quase totalidade do capital social de nossas subsidiárias Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e AEC.

Em 1º de março de 2006, a totalidade das atividades exercidas e a quase totalidade dos ativos detidos pela CMW, pela WTC e pela AEC Consultoria foram alienadas, com base em seu valor contábil na época para a nossa Companhia e para as nossas subsidiárias Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e AEC, mediante a celebração do Contrato de Compra e Venda de Ativos. Para maiores informações sobre este contrato, vide seções “Nossas Atividades – Contratos Relevantes – Contrato de Compra e Venda de Ativos”. Os ativos por nós adquiridos, em 1º de março de 2006, incluíam fundo de comércio, a marca “Abyara” e um *portfolio* de 5.054 Unidades para venda, através de nossa atividade de corretagem, com VGV esperados de R\$1,7 bilhões, decorrentes de 104 projetos que lançamos no passado.

Em maio de 2006 Marcelo Faria de Lima transferiu ações ordinárias para Celso Minoru Tokuda, e para Emilio José de Almeida Westermann, e Márcio da Rocha Camargo por sua vez transferiu ações ordinárias para Arnaldo Curiati e para Emilio José de Almeida Westermann.

Posteriormente, em 28 de junho de 2006: (i) Marcio da Rocha Camargo transferiu a totalidade das ações de emissão da Companhia, de sua titularidade, para a empresa Artesia Equity Investments LLC; (ii) Emilio José de Almeida Westermann transferiu a totalidade das ações de emissão da Companhia, de sua titularidade, para empresa Realty Consulting Planejamento Ltda.; e (iii) foi realizado um grupamento de ações à razão de 2,5:1, reduzindo deste modo o número de ações emitidas pela Companhia de 26.000.000 ações ordinárias para 10.400.000 ações ordinárias.

A tabela abaixo mostra nossa atual estrutura societária e corporativa:



Visão Geral

Atuamos como os principais corretores imobiliários nos projetos em que atuamos como consultores imobiliários. Em 31 de maio de 2006 tínhamos 596 corretores dedicados exclusivamente à venda de Unidades de projetos dos quais participamos. Estes 596 corretores também venderão Unidades dos projetos que viermos a incorporar. Fomos classificados como a segunda maior empresa de corretagem imobiliária da região metropolitana de São Paulo, com base no total de m² lançados em 2005, tendo recebido o primeiro lugar em 2004, de acordo com a EMBRAESP.

Somos uma empresa de consultoria e corretagem que oferece serviços completos envolvida em todos os estágios do desenvolvimento de um projeto imobiliário residencial, incluindo a escolha do terreno, o planejamento do projeto, a criação de uma estratégia de marketing e o lançamento do projeto. Nossas atividades de consultoria e corretagem geraram R\$3,3 milhões em receitas operacionais no mês de março de 2006 e R\$6,4 milhões no período de 2 meses findo em 31 de maio de 2006.

Nós prestamos serviços que respaldam os esforços de vendas de nossos corretores, fornecendo análise de crédito de potenciais investidores para qualificá-los para a compra, assistência jurídica para consumação da venda e elaboração e administração dos contratos de compra. Com nosso apoio, nossos corretores estão em condições de concluir um contrato de compra no estande de vendas no local da incorporação.

O quadro a seguir apresenta informações selecionadas sobre os projetos imobiliários lançados na região metropolitana de São Paulo nos quais atuamos como consultores e corretores em 2003, 2004 e 2005, bem como o total de 1995 a 2005.

	2003	2004	2005	Total (1995 a 2005)
Quantidade de projetos lançados.....	31	34	32	338
Área útil de Unidades lançadas (em m ²).....	792.381	1.165.410	1.294.145	7.224.871
Quantidade de Unidades lançadas.....	4.546	5.140	5.808	42.850
VGv lançado (R\$ milhões) ⁽¹⁾	1.145,0	1.926,5	2.173,2	9.720,4
Preço médio de venda (R\$/m ²).....	1.451	1.653	1.679	1.345
Número médio de Unidades/ projeto.....	147	151	182	127
Preço médio de vendas por Unidade (R\$).....	252.968	374.811	374.171	226.847
VGv médio por projeto (R\$ milhares) ⁽¹⁾	37.096,5	56.662,6	67.912,1	28.758,5

⁽¹⁾ VGv é o preço de venda agregado da quantidade total de Unidades. Não representa vendas reais.
Fonte: EMBRAESP

Nosso Papel Como Consultores e Corretores Imobiliários

Consultoria em Incorporação Imobiliária - Inteligência Imobiliária

Nossa expertise no mercado imobiliário foi construída sobre nossa contínua pesquisa de recursos do mercado e do comportamento dos clientes do setor imobiliário, nosso amplo banco de dados gerado por meio de nossas operações de corretagem, e de nossas parcerias no desenvolvimento de projetos com alguns dos principais incorporadores imobiliários do Brasil. Acreditamos que substancialmente todos os nossos clientes nos indicam como corretores exclusivos dos projetos que assumimos, pois entendem que os serviços de consultoria imobiliária que prestamos permitirá o desenvolvimento de projetos que serão sucesso de vendas, lucros e retornos. Nossos papéis como consultores e corretores imobiliários são complementares às atividades de nossos clientes em incorporações imobiliárias, as quais geralmente são voltadas para a construção.

Desenvolvemos nossa própria metodologia para análise de informações do mercado imobiliário que é baseada em análises sociais, culturais, sociológicas e econômicas, com o intuito de identificar tendências e demandas do mercado imobiliário brasileiro. A fim de atender as necessidades e preferências de clientes potenciais dos projetos dos quais participamos, empreendemos esforços consideráveis pra criar conceitos adequados de projetos e de *marketing*. Analisamos e contribuimos em decisões chave incluindo:

- detalhes das plantas de cada apartamento e do projeto como um todo;
- tipo de acabamento;
- desenho da área comum do empreendimento;
- procedimentos legais requeridos legal pelas autoridades competentes; e
- preços e condições de pagamento.

Seleção de Terrenos

Analisamos e assistimos nossos parceiros na escolha de terrenos para a implantação de projetos. Examinamos aproximadamente 100 novos e potenciais lotes de terrenos para cada projeto que decidimos incorporar. Realizamos reuniões semanais com cada um dos nossos principais parceiros pra analisar cada lote que estes identificaram e selecionamos aqueles que, em nossa opinião, serão os mais adequados para desenvolvimento de um projeto. Em conjunto com nossos clientes incorporadores, analisamos aproximadamente 3.000 lotes de terrenos potenciais e realizamos 32 projetos em 2005.

Em primeiro lugar, verificamos se o lote atende aos requisitos mínimos para o tipo de projeto que pretendemos desenvolver, se está localizado em uma região desejável, se possui acesso à infraestrutura necessária e se sua topografia atende requisitos de desenvolvimento imobiliário. Caso o terreno atenda esses requisitos mínimos, conduzimos pesquisas de mercado para determinar os clientes potenciais, características comuns com outras incorporações nas vizinhanças, demanda de mercado e a renda média e o perfil da população na região. Outros fatores a serem levados em conta ao selecionar um lote de terreno para incorporação incluem a possibilidade de obter todas as licenças e outras aprovações normativas necessárias para o desenvolvimento do projeto.

Após a conclusão das pesquisas de mercado, preparamos uma análise financeira para verificar se esse potencial empreendimento atenderia aos critérios de retorno de capital adotados pelo nosso parceiro. Essa análise se constitui em um estudo de viabilidade preliminar do projeto e nos fornece as informações necessárias para estabelecer o preço justo pelo lote do terreno. Como consultores e corretores imobiliários, não participamos diretamente na negociação e compra do lote, cujo processo é conduzido pelos incorporadores. O terreno pode ser adquirido em dinheiro, através de transferência de uma quantidade pré-determinada de Unidades após a construção ou da concessão de um percentual de participação nas vendas do projeto. Em qualquer método de aquisição, o investidor recebe um pagamento inicial de parte do preço.

Pesquisas de Mercado

Nossa equipe de pesquisas de mercado é acionada inicialmente durante a fase de escolha de terrenos, conforme descrito acima. Contamos com um departamento de pesquisas formado por sociólogos, publicitários, cientistas sociais e especialistas em pesquisas de *marketing* dedicados exclusivamente à condução de pesquisas de mercado para os projetos que realizamos. Nossa equipe de pesquisas de mercado conduz pesquisas ou então contrata empresas externas de pesquisas de mercado para a condução de estudos, dependendo do escopo da pesquisa. Nosso amplo banco de dados de clientes do setor imobiliário é sempre uma fonte de informações valiosas para nossa equipe de pesquisas de mercado. Com base nas informações desse banco de dados, somos capazes de identificar tendências na região onde o projeto está localizado e contatar clientes diretamente para identificar outras informações pertinentes ao projeto. A pesquisa foca no comportamento de clientes potenciais do setor imobiliário e seu perfil, incluindo fatores como educação, origem, estado civil, renda e profissão.

Metodologia para Utilização de Nosso Banco de Dados de Clientes do Setor Imobiliário

Através dos anos, os nossos principais executivos desenvolveram a nossa própria metodologia para interpretar as informações obtidas a partir de nosso banco de dados de clientes do setor imobiliário. Essa metodologia utiliza informações sobre o mercado imobiliário para identificar tendências e prever mudanças no mercado. Tentamos registrar os dados de todos os clientes que visitam nossos estandes de vendas ou que entram em contato com nossa equipe de vendas, atualizando seu perfil a cada novo contato. Cada um de nossos corretores coleta informações sobre clientes do setor imobiliário para o nosso banco de dados. Desenvolvemos um sistema que monitora a entrada de informações lançadas por nossos corretores e controlamos e fornecemos o apoio tecnológico para o banco de dados. Conseguimos reconhecer, por exemplo, a área de interesse de determinados tipos de clientes potenciais, tais como as regiões em que vivem e as características dos imóveis de sua preferência. Em 31 de março de 2006, nosso banco de dados incluía informações de aproximadamente 360.000 clientes potenciais, dos quais aproximadamente 164.000 eram ativos. Classificamos como clientes ativos todos os clientes que nos contataram nos últimos 12 meses, por meio de nosso call center, contatos iniciados pelos nossos funcionários, visitas ao nosso website e visitas aos nossos *showrooms* e stands de venda.

Desenvolvimento de projeto

Nossas equipes de desenvolvimento de projetos e de pesquisas de mercado trabalham conjuntamente para conduzir uma pesquisa mais detalhada que servirá como base para a elaboração do projeto. Nossa equipe de desenvolvimento de projetos determina as características básicas do projeto e fornece essas informações aos arquitetos e paisagista escolhidos pelo incorporador. Essas informações incluem especificações quanto à quantidade e tamanho dos dormitórios de cada Unidade, uma descrição dos clientes alvo e recomendações quanto ao projeto de paisagismo. Temos uma participação ativa na elaboração do projeto até o início da construção. Nessa fase, preparamos um estudo de viabilidade detalhado para o projeto baseado em um estudo preliminar preparado durante o processo de seleção de terrenos, que inclui estimativas de entradas e saídas de caixa do mesmo. Consideramos vários fatores, tais como localização do lote do terreno, preço, destinação e uso, as características das Unidades que serão construídas, a velocidade das vendas (percentagem esperada de vendas no lançamento, durante a construção e após a sua conclusão), potenciais margens de lucros do projeto, a necessidade estimada de recursos para o projeto e a taxa interna de retorno. Acreditamos que nosso investimento como co-incorporadores nos projetos de incorporação imobiliária em que participamos com nossos clientes co-incorporadores seja uma extensão natural de nossas atividades de consultoria de incorporação imobiliária.

Estratégias de Marketing e de Publicidade

Após a conclusão da elaboração básica do projeto, nossa equipe de estratégia de *marketing* e publicidade é acionada para desenvolver o conceito de *marketing* e publicidade do projeto. Nessa fase, nossa equipe de *marketing* poderá fazer recomendações de mudanças em certas características do projeto para atender demandas do mercado. Nossa equipe de *marketing* interage com nossa equipe de desenvolvimento e com os clientes incorporadores até a conclusão da elaboração do projeto, auxiliando no refinamento do conceito do projeto e discutindo os resultados de ações específicas de *marketing*.

Após o conceito de *marketing* do projeto ser finalizado, nossa equipe compara esse conceito com projetos concluídos com perfis similares e conduz análises de campanhas de *marketing* e outros aspectos de projetos concluído, a fim de determinar o cliente alvo do projeto. Nessa fase, utilizamos nosso banco de dados para analisar os hábitos de consumo de nossos clientes alvo, bem como outros dados estatísticos sócio-demográficos. Com essas informações e o estudo de viabilidade detalhado do projeto, nossa equipe de *marketing* estabelece o preço das Unidades do projeto.

Em seqüência, nossa equipe de *marketing* fornece o conceito de *marketing* para uma agência de publicidade, que irá preparar a campanha para o projeto. A campanha de publicidade e *marketing* para cada projeto inclui diversas mídias, como, por exemplo, jornais, internet, televisão, revistas e distribuição de panfletos. Nossa equipe e os incorporadores participam ativamente desta fase. A campanha de publicidade e *marketing* é preparada para cada uma das três fases dos esforços de vendas, pré-lançamento, lançamento e pós-lançamento. Concentramos nossos esforços de *marketing* nas fases do projeto antes do início da construção, a fim de maximizar as vendas nessa fase e reduzir o risco financeiro associado a cada projeto.

Após o lançamento de um projeto, um gerente de contas monitora o desempenho de vendas do projeto e o impacto de cada iniciativa de *marketing*, com o intuito de determinar, em conjunto com o incorporador, a eficácia da campanha e a necessidade de se fazer alterações específicas. Esse processo ajuda a reduzir os custos de *marketing* ao limitar os gastos somente para iniciativas com resultados comprovados. Nossa equipe de *marketing* também trabalha em estreito contato com nossos corretores, a fim de auxiliá-los em seus esforços de vendas. A gerente de mercado supervisiona a estratégia de *marketing* das Unidades que ainda não foram vendidas.

Em 2005, compramos mais páginas do que qualquer outro anunciante no mercado imobiliário na Folha de São Paulo, o jornal de maior circulação no país.

Lançamento de projetos

Estamos envolvidos no lançamento do projeto através dos esforços de nossa equipe de *marketing* e da presença física de nossos corretores no evento de lançamento, quando então se iniciam os esforços de vendas. O sucesso do lançamento do projeto é uma medida da viabilidade do projeto. Nessa fase, testamos determinadas premissas do estudo de viabilidade detalhado do projeto e podemos fazer mudanças em certas características do projeto. Em geral, incorporadores têm por objetivo vender 50% das Unidades antes do início da construção, a fim de reduzir a exposição a riscos do projeto. É costume no Brasil incluir a condição de uma percentagem mínima de vendas em contratos de compra de Unidades. O período máximo permitido pela legislação brasileira para o exercício de tal direito é 180 dias. Caso o incorporador opte por cancelar um projeto, ele deverá devolver aos seus clientes os valores eventualmente pagos, monetariamente corrigidos, em consonância com o estabelecido nos respectivos contratos de compra e venda.

Corretagem

Nossa equipe de corretores imobiliários atua como os principais corretores dos projetos nos quais atuamos como consultores e, na maioria dos casos, ela é a corretora exclusiva do projeto. Em 31 de maio de 2006 tínhamos 596 corretores independentes que trabalhavam exclusivamente conosco. Nossos corretores também venderão Unidades dos projetos nos quais também participaremos como co-incorporadores.

No Brasil, as vendas das Unidades de um projeto imobiliário são iniciadas no momento de lançamento do projeto, antes mesmo do início da construção, e continuam até que todas as Unidades do projeto sejam vendidas. No lançamento do projeto, é construído um estande de vendas no local das obras com uma equipe composta por alguns de nossos corretores designados para o projeto. Esse estande de vendas oferece folhetos, brochuras e materiais contendo uma descrição detalhada do projeto. Determinadas incorporações incluem até mesmo um apartamento decorado para ilustração.

Possuímos também um canal de vendas on-line através do qual clientes potenciais têm acesso a ferramentas de busca e comparação, informações sobre financiamento, ofertas personalizadas, informações sobre a vizinhança, links e informações sobre custos relacionados à decoração das Unidades e ferramentas para preparação de orçamentos que os auxiliam no processo de tomada de decisão. Acreditamos que o crescimento de nossas vendas on-line contribuirá para o aumento de nossa participação no mercado de corretagem na região metropolitana de São Paulo. Estamos constantemente desenvolvendo e atualizando nosso canal on-line, que está sendo atualmente reestruturado para introduzir recursos similares aos de sites na Internet de venda de propriedades que são referência no mundo.

Nossos corretores trabalham em estreito contato conosco, proporcionando informações sobre investidores potenciais para o nosso banco de dados, servindo como uma fonte para nossas pesquisas de mercado. Nossos corretores possuem acesso a esse banco de dados, sendo que no momento em que são contatados por um cliente potencial eles serão capazes de verificar, em tempo real, o tipo, a localização e a data de todos os outros projetos da Abyara em que o cliente já esteve interessado no passado.

Nossos Projetos Imobiliários

Estoque de corretagem

Em 31 de maio de 2006, detinhamos estoque de 110 projetos de incorporação imobiliária lançados à venda por meio de nossa atividade de corretagem, totalizando 4.411 Unidades, projetos estes em que atuamos como consultores imobiliários. Após essas Unidades serem totalmente vendidas, esperamos ser compensados por uma taxa média de aproximadamente 2,4% do VGV total de cada um desses projetos, incluindo tanto a comissão de corretagem como a taxa de consultoria. Não podemos assegurar ao investidor que conseguiremos vender todo esse estoque. A tabela abaixo mostra o número de Unidades a serem vendidas por faixa de preço e categoria, o VGV e a porcentagem do VGV não vendido em cada categoria.

	Quantidade de Unidades	% do Total de Unidades Não Vendidas	VGv Não Vendido (R\$milhões)	% do VGv Não Vendido
Até R\$200.000 (milhares).....	2.515	57%	305,8	22%
de R\$200.000 (milhares) a R\$350.0 (milhares)	602	14%	172,6	12%
de R\$350.000 (milhares) a R\$500.0 (milhares)	818	19%	341,1	24%
Acima de R\$500.000 (milhares).....	476	11%	587,6	42%
Total	4.411	100%	1.407,1	100%

Os 110 projetos, com relação aos quais temos 4.411 Unidades em nosso estoque são distribuídos da seguinte forma, segundo os seus respectivos anos de lançamento:

Ano	Número de Projetos	Número de Unidades	VGv não vendido (R\$milhões)	% do Total
1999.....	1	1	0,2	0,0
2000.....	2	3	0,6	0,0
2001.....	10	236	30,1	2,6
2002.....	11	91	60,5	3,9
2003.....	21	731	214,2	17,9
2004.....	26	1.250	278,1	20,8
2005.....	30	1.670	670,6	45,9
2006.....	9	429	152,8	8,9
Total.....	110	4.411	1.407,1	100,0

Nossos Projetos a Serem Lançados

Em 31 de maio de 2006, possuíamos 81 projetos em nosso *pipeline* a serem lançados nos quais atuamos como consultores e corretores de incorporação imobiliária. Tais projetos encontram-se em estágios diferentes do processo de desenvolvimento. As SPes incorporadoras dos projetos já adquiram os terrenos necessários para cada um deles. Dos 81 projetos mencionados, preparamos um estudo de viabilidade detalhado de 18, que são projetos nos quais concordamos em investir como co-incorporadores. Esses projetos têm um VGv total estimado de R\$2,7 bilhões e esperamos que sejam lançados até março de 2009. Dos 63 projetos remanescentes, 46 projetos, com um VGv total estimado de R\$4,5 bilhões, estão sendo desenvolvidos pela nossa equipe de desenvolvimento de projetos e outros 17, com um VGv total estimado de R\$1,2 bilhões, já possuem estudos de viabilidade detalhados e atualmente estamos desenvolvendo suas estratégias de *marketing* e propaganda.

Não podemos assegurar ao investidor que todos esses projetos serão lançados e tampouco que serão lançados nas datas esperadas. Ainda não preparamos, para alguns desses projetos, um estudo de viabilidade detalhado, sendo que quando o fizermos, poderá haver mudanças do VGv total estimado de cada projeto. Mesmo após a preparação de um estudo detalhado, podemos alterar o VGv total estimado de cada projeto, inclusive como resultado do desempenho de vendas no lançamento de cada projeto.

Serviços Imobiliários Complementares

Damos suporte para as nossas atividades de consultoria e de corretagem imobiliária, e prestamos para nossos clientes serviços complementares a tais atividades. Podemos cobrar honorários pela prestação dos seguintes serviços, que não representam uma parcela significativa de nossas receitas.

Análise de Crédito

Possuímos um sistema de análise de crédito que verifica a condição legal, econômica e financeira de potenciais compradores. Esse sistema utiliza ferramentas de classificação de crédito que nos permitem consultar, de forma on-line, relatórios de crédito de potenciais compradores, bem como seu comportamento de crédito, o que envolve análises baseadas em documentos apresentados pelo comprador potencial. Um elemento desta análise é a determinação da elegibilidade do comprador para o crédito ou condições flexíveis de financiamento. Em geral, a análise de crédito é conduzida por um analista qualificado de crédito no showroom de vendas de cada local do projeto e permite o fechamento do contrato na hora. O potencial comprador passa por uma entrevista pessoal e preenche um formulário de registro. Com base nesse formulário, avaliamos o histórico de crédito e obtemos certidões negativas e informações sobre o comprador potencial a partir de sistemas como o SEGAN e a SERASA.

Administração de Carteira e Cobrança

Fornecemos serviços de administração de crédito imobiliário através da administração de contratos e monitoramento de fluxos de entrada de recebíveis, monitorando a capacidade do cliente de fazer pagamentos e a cobrança de parcelas vencidas e conduzindo renegociações, de acordo com parâmetros determinados previamente. Também fornecemos assistência a clientes para a obtenção de financiamento de bancos e outras instituições financeiras. Fornecemos assistência a incorporadores com respeito aos requisitos de financiamento para execução do "Plano Empresário", uma forma de financiamento à construção e estruturação de uma carteira de recebíveis para transferência a uma instituição financeira quando da conclusão da construção do projeto.

Atendimento ao Cliente

A central de atendimento ao cliente além de possibilitar que nossos clientes manifestem preocupações específicas e apresentem reclamações, também monitora as expectativas dos clientes através de contatos de acompanhamento e auxilia na organização de eventos relacionados aos nossos projetos. Chamadas telefônicas recebidas são direcionadas para departamentos específicos, pelo sistema de controle das necessidades e do perfil de cada cliente.

Incorporação Imobiliária

Visão geral

Os recursos oriundos desta Oferta permitirão que atuemos com outros incorporadores, sobretudo na região metropolitana de São Paulo. Os projetos imobiliários nos quais atuamos como consultores e corretores continuarão a ser a nossa principal fonte de receitas.

Acreditamos que a atividade de incorporação imobiliária seja uma extensão natural de nossas atividades de consultoria e corretagem. Nosso papel como co-incorporador será essencialmente o mesmo que já temos executado em cada projeto como consultores e corretores. A principal diferença será que deteremos uma participação nas SPes, que possuirá a propriedade dos projetos, e indicaremos um gerente para participar da administração do dia-a-dia do projeto. Continuaremos a oferecer a nossa expertise no setor imobiliário e inteligência do consumidor para todas as fases dos projetos nos quais investiremos. Nossos parceiros colaborarão com a expertise em atividades nas quais não planejamos atuar diretamente, como a negociação e compra de terrenos e construção. Como resultado, nossa atividade de incorporação imobiliária não exigirá alterações significativas na maneira como conduzimos nossas atividades atualmente. Não será necessário incorrer em quaisquer dispêndios significativos adicionais, inclusive investimentos de capital, ou fazer alterações em nossa infra-estrutura. Acreditamos que os únicos impactos das atividades de incorporação em nossa estrutura de custos serão o aumento dos custos jurídicos, contábeis e administrativos, relacionados a uma estrutura corporativa mais complexa que implantaremos e um aumento dos custos com relacionamento com investidores, uma vez que nos tornaremos uma empresa de capital aberto.

Os principais estágios da incorporação imobiliária no Brasil

A atividade de incorporação imobiliária inclui as seguintes etapas principais:

Aquisição de Terrenos. Neste estágio, um estudo preliminar de viabilidade é preparado para nos auxiliar bem como auxiliar o incorporador na determinação da atratividade de cada lote de terreno. Após decidir quais os lotes adquirir, incorporadores negociam a compra destes com os respectivos proprietários, de forma a minimizar o dispêndio de caixa. Dessa forma, lotes de terreno são muitas vezes adquiridos através de permuta física ou financeira. Pela primeira, o proprietário do lote de terreno é pago mediante a transferência de uma quantidade pré-determinada de Unidades após a construção; pela segunda, mediante um percentual de participação nas vendas das unidades.

Desenvolvimento de projeto. Antes de determinar as características específicas do projeto imobiliário a ser conduzido em um determinado lote de terreno, nossa equipe de desenvolvimento de projetos e de pesquisa de mercado conduzem conjuntamente uma pesquisa, que serve como base para a determinação das características principais de um projeto. Essas características incluem as especificações quanto à quantidade e tamanho dos dormitórios de cada unidade, uma descrição detalhada dos clientes alvo e recomendações quanto ao projeto de paisagismo. Nessa fase, nossa equipe prepara um estudo de viabilidade detalhado para o projeto, que inclui fatores tais como retorno esperado pelo incorporador, a exposição estimada dos recursos da empresa, a demanda esperada e a velocidade de vendas, se o projeto atende ao público alvo e o perfil do co-incorporador no projeto.

Estratégia de Marketing. Nossa equipe de estratégia de *marketing* desenvolve o conceito de *marketing* de um projeto com base no nosso banco de dados para analisar os hábitos de consumo dos clientes alvo, bem como outros dados estatísticos sócio-demográficos. Com essas informações e o estudo de viabilidade detalhado do projeto, nossa equipe de *marketing* estabelece o preço das Unidades do projeto. Concentramos nossos esforços de *marketing* nas fases do projeto antes do início da construção, a fim de vender o maior número possível de unidades nessa fase.

Lançamento. Estamos envolvidos no lançamento dos projetos em que atuamos através do nosso time de *marketing* e da presença física de nossos corretores quando os esforços de venda se iniciam. O sucesso do lançamento de um projeto é um medidor da viabilidade do mesmo. Nesta fase, testamos determinadas assunções do estudo de viabilidade elaborado para o referido projeto, e podemos realizar alguns ajustes a certas características do projeto. Como forma de reduzir os riscos de exposição de caixa, geralmente os incorporadores almejam vender aproximadamente 50% das unidades antes de começar sua construção. Em grande parte dos casos, o consumidor opta por um plano de pagamento que melhor se adapte a sua condição financeira (parcela inicial, parcelas mensais, semestrais e anuais).

Construção. Após a conclusão do estágio de lançamento, a construção é iniciada. Este estágio do projeto representa a maior parcela dos custos de uma incorporação imobiliária, além de ser o momento onde o incorporador se encontra mais próximo ao risco máximo de caixa. A construção é geralmente conduzida por construtores contratados a preços pré-fixados. Os esforços de venda continuam durante a fase de construção.

O recebimento pelas vendas efetuadas se dá de acordo com o plano de pagamento escolhido pelos consumidores. Os cronogramas de pagamento geralmente prevêm que pelo menos 30% do preço de venda da unidade deve ser pago até o fim da fase de construção. Isso facilita a transferência dos recebíveis originados da venda de unidades após a conclusão da obra, uma vez que o financiamento pelo SFH, que atualmente oferece taxas mais baixas aos adquirentes dos imóveis do que as demais linhas de crédito disponíveis no mercado, está limitado, normalmente, a aproximadamente 70% do preço de venda da unidade, podendo variar de acordo com a política individual de cada instituição financiadora.

Com a conclusão da obra e uma vez que todas as licenças e autorizações sejam obtidas, inicia-se a entrega das unidades. Geralmente uma porção das unidades remanesce para ser vendida, dependendo da qualidade do projeto e dos objetivos do incorporador, o qual pode optar por maximizar o VGV por unidade se houver valorização destas ao final da construção. Esse período é marcado por esforços de venda concentrados com o objetivo de vender as unidades ainda remanescentes.

Na entrega, incorporadores detêm uma carteira de recebíveis referente ao saldo devedor de cada um dos seus clientes. Os incorporadores podem transferir os seus recebíveis mediante o desconto de uma taxa sobre o valor de face destes a instituições integrantes do SFH, a instituições integrantes do SFI ou mediante a sua securitização.

Projetos assumidos como incorporadores imobiliários

Até a data deste Prospecto havíamos assinado cartas de intenções pelas quais investiremos nos 18 projetos relacionados abaixo. Até 31 de maio de 2006 nenhum desses projetos já havia sido lançado. Celebramos, também, uma carta de intenções com a Schahin Engenharia S.A. que nos outorga a opção de investir nos projetos de incorporação imobiliária desenvolvidos por tal empresa durante os próximos 36 meses. Preparamos um estudo de viabilidade para cada um desses projetos, que se encontram em estágios diferentes de desenvolvimento. Não podemos assegurar que os mesmos serão lançados ou que serão lançados nas datas de lançamento estimadas. O VGV total desses projetos pode diferir do estimado por diversas razões, inclusive por conta do desempenho de vendas no lançamento de cada projeto. As SPEs incorporadoras desses projetos já adquiriam os respectivos terrenos. Em 31 de maio de 2006, ainda não possuíamos participação societárias nessas SPEs.

Nome do projeto	Incorporador Responsável Pela Aquisição do Terreno	Demais Incorporadores	VGV estimado (em milhões de R\$)	Participação da Abyara	Quantidade de Unidades	Data estimada de lançamento	Quantidade de dormitórios
Santos 8.500.....	Fal 2	Agra/ Setin	R\$85,3	10,0%	300	3º trimestre de 2006	4 dormitórios
Politécnica	Setin	Agra/Fal 2	R\$156,9	10,0%	494	3º trimestre de 2006	3 e 4 dormitórios
Freguesia do Ó.....	Fal 2	Agra	R\$49,2	20,0%	184	3º trimestre de 2006	4 dormitórios
Salvador	Agra	ARC	R\$89,0	10,0%	396	4º trimestre de 2006	2, 3 e 4 dormitórios
Largo da Batata ...	Bueno Netto	Agra/Fal 2	R\$69,2	10,0%	441	4º trimestre de 2006	Escritórios e consultórios médicos
Caixotes 12.....	Bueno Netto	Agra/Fal 2	R\$76,8	15,0%	224	4º trimestre de 2006	3 dormitórios
Santos 10.000.....	Fal 2	Agra/Setin	R\$84,6	10,0%	324	4º trimestre de 2006	3 dormitórios
Stevaux.....	MAC	Cyrela	R\$119,7	10,0%	332	4º trimestre de 2006	3 e 4 dormitórios
Canindé	Fal 2	Agra/Bueno Netto	R\$48,3	15,0%	156	4º trimestre de 2006	4 dormitórios
Sítio Anhanguera.	Sanca	Agra/Fal 2	R\$133,4	15,0%	416	4º trimestre de 2006	3 e 4 dormitórios
Raposo Tavares....	Klabin	Agra/Fal 2	R\$178,5	10,0%	664	4º trimestre de 2006	3 dormitórios
Caixotes 34.....	Bueno Netto	Agra/Fal 2	R\$177,1	15,0%	336	1º trimestre de 2007	3 e 4 dormitórios
Francisco Matarazzo	Agra	Fal 2/Setin/CE GG/LOT	R\$267,0	10,0%	672	1º trimestre de 2007	3 e 4 dormitórios
Jardim das Vertentes.....	Schahin	Agra/Fal 2	R\$249,8	20,0%	2.088	1º trimestre de 2007/2008	3 e 4 dormitórios
Tognato.....	Agra	Setin	R\$531,8	25,0%	2.016	1º trimestre de 2007/2008/2009	3 e 4 dormitórios
Tagipuru.....	Setin	-	R\$155,8	10,0%	400	1º trimestre de 2007	4 dormitórios
AMBEV.....	Setin	-	R\$181,9	10,0%	346	1º trimestre de 2007	4 dormitórios
Condessa	Fal 2	Agra	R\$95,1	20,0%	792	1º trimestre de 2007	2 dormitórios
Total/Média.....			R\$2.749(1)	15,1(2)	10.581(3)		

(1) VGV total estimado.

(2) Participação média da Companhia ponderado pelo seu VGV.

(3) Número total de unidades.

As principais características dos projetos relacionados acima incluem:

Santos 8500 é um projeto residencial localizado no bairro Ponta da Praia na cidade de Santos, estado de São Paulo, tendo como público-alvo investidores da classe média. As Unidades medem 130 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.200/m² da área útil privativa.

Politécnica é um projeto residencial localizado na região da Avenida Escola Politécnica, no bairro Jaguaré, na região metropolitana de São Paulo, tendo como público-alvo investidores da classe média-alta. As Unidades possuem dimensões variadas entre 116 m² e 180 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.500/m² da área útil privativa.

Freguesia do Ó é um projeto residencial localizado no bairro Freguesia do Ó, na região metropolitana de São Paulo, tendo como público-alvo investidores da classe média-alta. As Unidades possuem dimensões variadas entre 153 m² e 275 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.800/m² da área útil privativa.

Salvador é um projeto residencial localizado em Salvador, estado da Bahia, tendo como público-alvo investidores da classe média. As Unidades possuem dimensões variadas entre 67 m² e 125 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$3.000/m² da área útil privativa.

Largo da Batata é um projeto comercial localizado no bairro Largo da Batata, bairro de Pinheiros, na região metropolitana de São Paulo, composta por escritórios e consultórios médicos, variando de 40 m² a 200 m² que atende as demandas locais. O preço é estabelecido em aproximadamente R\$4.400/m² da área útil comercial privativa.

Caixotes 12 é um projeto residencial localizado no bairro da Vila Leopoldina, na região metropolitana de São Paulo, tendo como público-alvo investidores da classe média. As Unidades medem 125 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.700/m² da área útil privativa.

Santos 10.000 é um projeto residencial localizado no bairro Ponta da Praia na cidade de Santos, estado de São Paulo, tendo como público-alvo investidores da classe média. As Unidades medem 110 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.400/m² da área útil privativa.

Stevaux é um projeto residencial localizado na Avenida Eusébio Stevaux, na região metropolitana de São Paulo, tendo como público-alvo investidores das classes média e média-alta. As Unidades possuem dimensões variando de 128 m² a 268 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.500/m² da área útil privativa.

Canindé é um projeto residencial localizado no bairro do Canindé, na região metropolitana de São Paulo, tendo como público-alvo investidores da classe média. As Unidades medem 120 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.600/ m² da área útil privativa.

Freguesia do Ó é um projeto residencial localizado no bairro da Freguesia do Ó, na região metropolitana de São Paulo, tendo como público-alvo investidores da classe alta. As Unidades medem de 152 m² a 275 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.800/ m² da área útil privativa.

Sítio Anhanguera é um projeto residencial localizado próximo à interseção da Avenida Mutinga e da Via Anhanguera na região metropolitana de São Paulo, tendo como público-alvo investidores das classes média e média-alta. As Unidades possuem dimensões variando de 110 m², com preço de aproximadamente R\$2,400/m² da área útil privativa, a Unidades de 144 m² com preço de aproximadamente R\$2.500/m².

Raposo Tavares é um projeto residencial localizado ao longo da Rodovia Raposo Tavares, na região metropolitana de São Paulo, tendo como público-alvo investidores da classe média. As Unidades possuem dimensões variando de 100 m² a 127 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.200/m² da área útil privativa em Unidades de 127 m² e R\$2.100/m² em Unidades de 100m².

Caixotes 34 é um projeto residencial localizado no bairro da Vila Leopoldina, em São Paulo, tendo como público-alvo investidores das classes média-alta. As Unidades possuem dimensões variando de 150 m² a 205 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.900/m² da área útil privativa.

Francisco Matarazzo é um projeto residencial localizado no bairro da Pompéia, na região metropolitana de São Paulo, tendo como público-alvo investidores das classes média e média-alta. As Unidades possuem dimensões variando de 123 m², com preço de aproximadamente R\$2.600/m² da área útil privativa, a Unidades de 162 m², com preço de aproximadamente R\$2.700/m².

Jardim das Vertentes é um projeto residencial localizado no bairro Jardim das Vertentes, na região metropolitana de São Paulo, tendo como público-alvo investidores da classe média. As Unidades possuem dimensões variando de 48 m² a 75 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.800/m² da área útil privativa.

Tognato é um projeto residencial localizado em São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, tendo como público-alvo investidores da classe média. As Unidades possuem dimensões variando de 125 m² a 180 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.100/m² da área útil privativa.

Tagipuru é um projeto residencial localizado no bairro Barra Funda, na região metropolitana de São Paulo, tendo como público-alvo investidores das classes média e média-alta. As Unidades possuem dimensões variando de 125 m² a 288 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.600/m² da área útil privativa.

AMBEV é um projeto residencial localizado na região da Avenida Escola Politécnica, no bairro Jaguaré, na região metropolitana de São Paulo, tendo como público-alvo investidores das classes média e média-alta. As Unidades possuem dimensões variadas entre 150 m² e 235 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.600/m² da área útil privativa.

Condessa é um projeto residencial localizado no bairro Tatuapé, na região metropolitana de São Paulo, tendo como público-alvo investidores da classe média. As Unidades possuem dimensões variando de 49 m² a 63 m². O preço é estabelecido em aproximadamente R\$2.000/m² da área útil privativa.

Política Para Seleção dos Projetos Para Investimentos

Temos um Comitê para Investimentos em Incorporação Imobiliária composto por nossos diretores, o qual é responsável por aprovar nossa participação em qualquer projeto de incorporação imobiliária, exceto naqueles que exijam um investimento financeiro por nossa parte equivalente ou superior a R\$20 milhões. Nesses casos, a decisão será tomada por nosso Conselho de Administração, com base em um estudo de viabilidade do projeto em particular, uma vez que receba a aprovação do Comitê para Investimento em Incorporação Imobiliária.

A fim de tomarmos decisões de investimento, continuaremos a conduzir análises similares àquelas que realizamos como consultores e corretores imobiliários. O nosso Comitê para Investimentos em Incorporação Imobiliária leva em consideração os seguintes critérios:

- **Lucratividade antes de tributos:** O lucro antes de tributos de um projeto é a receita total resultante de um projeto menos os tributos sobre a receita (PIS e COFINS), custos (lote de terreno, construção, aprovação de registros, "habite-se", protocolização, registro de incorporação e outros) e despesas (corretagem, publicidade e outros). A lucratividade é calculada tomando-se o lucro antes de tributos como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem. Nosso critério de investimento será evitar projetos com lucratividade inferior a 15,0% medido como lucro antes de tributos sobre o VGV do projeto.
- **Necessidade de caixa máxima:** No curso de um projeto, a necessidade de caixa máxima mede o volume de recursos máximo aplicado no projeto em um dado instante, líquido dos recebimentos estimados (ponto mínimo do fluxo de caixa acumulado) como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem. Nosso critério de investimento consistirá em evitar projetos com necessidade máxima de caixa estimada superior a 60,0% do VGV do projeto.

- **Quociente de risco/retorno (ou Índice de Lucratividade ou IL):** O quociente de risco/retorno de um projeto é calculado dividindo-se sua lucratividade antes de tributos por sua necessidade máxima de caixa estimada em percentual do VGV líquido de comissões de corretagem. Esse índice reflete a relação entre o retorno esperado de um projeto e seu requisito máximo de capital. Nosso critério de investimento será evitar projetos com quociente de risco/retorno esperado inferior a 0,25.
- **Taxa interna de retorno:** para cada projeto que analisamos, avaliamos a taxa interna de retorno, que é o retorno de entradas e saídas de caixa durante a vida do projeto. Nosso critério de investimento será evitar projetos com taxa interna de retorno esperada inferior a 20%.

Financiamentos

Cada projeto que assumimos será estruturado através de uma SPE, liderada por um grupo designado de administradores com autoridade para tomar decisões sobre substancialmente todos os aspectos da administração do projeto. A fim de facilitar a venda das Unidades, SPEs freqüentemente concedem crédito a clientes através de diversos programas de financiamentos, inclusive aqueles disponibilizados por instituições financeiras. SPEs contam com múltiplas fontes de recursos para financiar projetos em cada uma de suas fases.

Financiamento para construção

As SPEs agrupam as contribuições dos incorporadores com a finalidade de financiar os vários custos envolvidos na realização de um projeto. Esperamos que os fluxos de caixa decorrentes da venda de Unidades e de capitalizações pelos co-investidores serão a principal fonte de recursos para os nossos projetos.

Crédito a clientes

Como de costume no mercado imobiliário brasileiro, temos a intenção de possibilitar que nossos clientes adquiram nossas Unidades de forma financiada no lançamento. Entre a assinatura do contrato de compra e venda até a conclusão das obras, os clientes geralmente pagam entre 30% a 50% do preço de compra da Unidade adquirida. Os recebíveis originados da venda de Unidades podem ser transferidos pela SPE a uma instituição financeira através de uma simples cessão de créditos. Com a conclusão de um obra e condicionada à aprovação do crédito de um determinado cliente por uma instituição financeira, pretendemos que cada SPE transfira seus recebíveis para a mesma. Algumas das opções para transferência de tais recebíveis são:

- *Projeto piloto.* Antes dos recebíveis serem transferidos, o incorporador negocia os custos de transferência e os limites de crédito com a instituição financeira, considerando os alvos e os índices de desempenho desses recebíveis.
- *Transferência.* Os recebíveis são transferidos após a conclusão da construção e o incorporador ajuda o cliente na obtenção de um financiamento para quitar o saldo remanescente.
- *Conversão da carteira.* A SPE financia o cliente após a conclusão das obras, convertendo o antigo financiamento em um outro no qual o credor seja uma instituição financeira.
- *CRIs.* Este mecanismo permite aos incorporadores securitizar créditos imobiliários para distribuição pública.

Somos especializados em vários dos programas de crédito descritos acima, e prestamos consultoria financeira a incorporadores, clientes e SPEs. Vide "Regulamentação do Setor Imobiliário".

Concorrência

Corretagem

O negócio de corretagem na região metropolitana de São Paulo é altamente competitivo. Em 2005, fomos classificados em segundo lugar em termos de m² lançados, com nossas atividades apresentando uma participação de 22% do mercado residencial na região metropolitana de São Paulo. O quadro a seguir apresenta a participação no mercado dos dez maiores corretores na região metropolitana de São Paulo, em 2005:

Corretora	VGV lançado em 2005		Área Total Lançada		
	Em milhões de R\$	% do total do mercado	(m ²)	% do total do mercado	VGV por m ² (R\$)
Lopes Consultoria de Imóveis Ltda	3.215,8	33%	1.657.135	28%	1.941
Abyara Planejamento Imobiliário Ltda	2.173,2	22%	1.294.145	22%	1.679
Fernandez Mera Negócios Imobiliários Ltda	729,1	7%	373.706	6%	1.951
Coelho da Fonseca Emp. Imob.Ltda.	568,4	6%	312.249	5%	1.820
Itaplan Imóveis Ltda.....	298,9	3%	211.582	4%	1.412
Exclusiva Mediadora Imob. Ltda.....	176,2	2%	119.252	2%	1.478
Triumpho & Assoc. Consult. de Imóveis Ltda.	156,9	2%	113.140	2%	1.387
Iprice Soluções Imob. Ltda.	134,9	1%	103.926	2%	1.298
Avance Negócios Imob. Ltda.....	130,7	1%	76.219	1%	1.715
Frema Consultoria de Imóveis Ltda.	126,2	1%	103.773	2%	1.216
Outros	2.094,4	21%	1.653.800	27%	1.266
Total (dez maiores)	7.710,5	79%	4.365.127	73%	1.766
Total das atividades de corretagem na RMSP	9.804,8	100%	6.018.927	100%	1.629

Fonte: EMBRAESP

Incorporação Imobiliária

O mercado de incorporação imobiliária residencial brasileiro é altamente competitivo e muito fragmentado. Este fato é especialmente verdadeiro na região metropolitana de São Paulo, que é geograficamente dispersa, onde nenhum incorporador ou construtor individualmente possui uma participação significativa no mercado. O quadro a seguir apresenta a participação no mercado dos 20 maiores incorporadores na região metropolitana de São Paulo em 2005. Dos nossos projetos em estoque e para serem lançados em um futuro muito próximo, trabalhamos atualmente em conjunto com 12 dos 20 maiores incorporadores listados.

Corretora	VGV lançado em 2005		Área Total Lançada		
	Em milhões de R\$	% do total do mercado	(m ²)	Em milhões de R\$	VGV por m ² (R\$)
Cyrela Brasil Realty S.A.	800,8	8%	425.259	7%	1.883
Gafisa S.A.	401,2	4%	295.158	5%	1.359
Even Const. e Incorp. Ltda.	368,5	4%	201.181	3%	1.832
Company S.A.	327,2	3%	143.705	2%	2.277
Tecnisa Eng. e Com. Ltda.	226,7	2%	113.563	2%	1.996
Camargo Corrêa					
Desenv. Imob S.A.	220,3	2%	178.936	3%	1.231
Tishman Speyer Properties.....	214,1	2%	88.586	1%	2.417
Tricury Const. e Part. Ltda.....	211,2	2%	93.191	2%	2.266
Setin Emp. Imob. Ltda.	170,7	2%	105.341	2%	1.619
Kallas Eng. e Emp. Ltda.	164,7	2%	93.231	2%	1.767
Rossi Residencial S.A.	159,5	2%	81.098	1%	1.967
Helbor Emp. Imob. Ltda.....	139,4	1%	69.085	1%	2.018
Agra Inc. Ltda.....	137,1	1%	102.596	2%	1.337
Klabin Segall S.A.	126,0	1%	79.765	1%	1.579
Construtora Lider Ltda.....	116,4	1%	19.449	0%	5.984
Lindencorp Invest. e Particip S.A.	107,8	1%	26.214	0%	4.110
Golfarb Inc. e Const. Ltda.....	100,7	1%	96.366	2%	1.045
Incosul Inc. e Const. Ltda.....	96,8	1%	77.524	1%	1.248
Vivenda Nobre Inc. Ltda.	95,4	1%	49.062	1%	1.944
Seisa Mester Emp. Imob. Ltda.....	92,1	1%	28.693	0%	3.211
Outros.....	5.528,4	56%	3.650.969	61%	1.514
Total (20 maiores).....	4.276,4	44%	2.368.003	39%	1.806
Total da atividade de incorporação imobiliária na RMSP.....	9.804,8	100%	6.018.927	100%	1.629

Fonte: EMBRAESP

Uma vez que nosso modelo de negócios é baseado em futuras parcerias com incorporadores imobiliários, não percebemos os incorporadores com os quais trabalhamos no passado como concorrentes, mas sim como potenciais parceiros de negócios.

Sazonalidade

Há uma desaceleração nas vendas nos meses de férias escolares (janeiro, fevereiro e julho). O cliente do setor imobiliário tende a adiar decisões de investimentos durante esses meses de férias. Como resultado, nossas atividades experimentam uma desaceleração similar ao que vemos no mercado em geral nesses períodos. Tipicamente o primeiro semestre apresenta um volume de vendas menor do que o segundo semestre, podendo o segundo semestre representar até 70% do volume comercializado em um ano.

Marcas, Patentes e Nomes de Domínio

Em 31 de maio de 2006, éramos titulares de direitos sobre aproximadamente 3 marcas registradas e 6 em processo de registro no Brasil junto ao INPI, incluindo a marca Abyara. Na medida em que participemos de projetos de incorporação imobiliária, nossas SPEs poderão requisitar o registro de outras marcas, relacionadas a tais projetos. Em 31 de maio de 2006, éramos titulares de aproximadamente 10 nomes de domínio, incluindo www.abbyara.com.br.

Ativos Imobilizados

Os ativos imobilizados contabilizados em nosso balanço patrimonial de 31 de maio de 2006 compreendiam, dentre outros, equipamentos de informática, benfeitorias em imóveis alugados por nós e móveis de nossos escritórios administrativos e sede social, entre outros, cujo saldo total era de aproximadamente R\$3,2 milhões. Não éramos proprietários de qualquer bem imóvel na data deste Prospecto. Os terrenos porventura adquiridos por SPEs para realização de empreendimentos serão registrados em nosso balanço patrimonial, na conta “Imóveis a comercializar – terrenos para futuras incorporações”, e não integrarão o nosso ativo imobilizado.

Aspectos Ambientais

Estamos sujeitos a leis e regulamentos locais, estaduais e federais relativos à proteção do meio ambiente, conforme descrito nesta seção. Não obstante o fato de não fazermos parte de nenhum padrão internacional de proteção ambiental, como decorrência das obrigações legais, durante a avaliação dos terrenos, sugerimos que nossos parceiros co-investidores adquiram locais nos quais participaremos como co-incorporadores. Isso se deve ao fato de que procuramos considerar todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, com ênfase para a eventual existência de mananciais, árvores, vegetação e a localização desses terrenos em áreas de preservação natural. Portanto, antes mesmo do imóvel no qual um determinado projeto será desenvolvido ser adquirido, avaliamos devidamente todos os aspectos relevantes, incluindo, mas não se limitando, os aspectos ambientais. Acreditamos que seremos capazes de obter todas as autorizações e licenças ambientais aplicáveis necessárias para a realização de todos os nossos empreendimentos, observando devidamente as regras e procedimentos ambientais relevantes, de forma a não comprometer qualquer dos projetos em que nos envolvermos.

Responsabilidade Social

Com o intuito de contribuir para o desenvolvimento social das comunidades onde atuamos, desenvolvemos inúmeros programas e projetos em diferentes áreas, dentre os quais destacamos:

- **GRAACC – Grupo de Apoio ao Adolescente e à Criança com Câncer** – instituição sem fins lucrativos, criada para garantir a crianças e adolescentes com câncer o direito de alcançar todas as chances de cura com qualidade de vida, dentro do mais avançado padrão científico. O hospital do GRAACC realiza mensalmente cerca de 2500 atendimentos entre sessões de quimioterapia, consultas, procedimentos ambulatoriais, cirurgias, transplantes de medula óssea e outros. Além do diagnóstico e tratamento do câncer infantil, o GRAACC atua no desenvolvimento do ensino e pesquisa.
- **Associação Pequeno Cotoengo** – uma organização voltada para o atendimento de pessoas portadoras de necessidade especiais de ambos os sexos, na faixa etária de 0 a 65 anos, abandonadas ou em situação de risco, em regime de internato. Além disso, a associação visa proporcionar melhoria na qualidade de vida e bem estar dos moradores a fim de que possam desenvolver suas habilidades.
- **Movimento Renovador Paulo VI de Embu Guaçú** – uma associação fundada em 1968, em uma comunidade de baixa renda na cidade de Embu Guaçú, Estado de São Paulo com grande índice de desempregado, com o objetivo de atuar nas áreas educacionais e de profissionalização, bem como prestar atividades de atendimento em educação infantil, creche esportes, capoeira, artes, e outros.
- **Ação Comunitária do Brasil** – uma organização não governamental sem fins econômicos que desenvolve um trabalho social e educativo junto à população carente da periferia da cidade de São Paulo. Foi fundada em abril de 1967 por um grupo de empresários comprometidos com as causas sociais.

- **Médicos Sem Fronteiras** – uma organização humanitária internacional que leva cuidados de saúde a vítimas de catástrofes, conflitos, epidemias e exclusão social, independentemente de raça, política ou crenças. Os projetos de Médicos Sem Fronteiras no Brasil se caracterizam pelo desenvolvimento de iniciativas médico-sociais, das quais a população assistida participa ativamente. A proposta de Médicos Sem Fronteiras é funcionar como um elemento catalisador de mudança social, através de ações que garantam a sustentabilidade dos projetos.
- **Associação Cultural Nossa Senhora de Fátima** – uma associação que se dedica à evangelização, em colaboração com a Igreja Católica. Adaptando-se às circunstâncias e lugares onde atua, emprega métodos de ação muito variados, visando levar a mensagem evangelizadora ao maior número possível de pessoas, realizando atividades de formação religiosa e cultural para a juventude. A Associação Cultural Nossa Senhora de Fátima mantém cerca de 80 casas pelo Brasil.
- **Ação para Retirada de Criança de Ruas da Prefeitura do Município de São Paulo** – projeto desenvolvido pela Prefeitura de São Paulo para a retirada de cerca de 3 mil crianças e adolescentes que atualmente trabalham nos semáforos e ruas da cidade. Tal programa é complementado por visitas de assistentes sociais às casas das famílias das crianças e pela de renda.

Contratos Relevantes

Em 1º de março de 2006, celebramos um Contrato de Compra e Venda de Ativos, Transferência de Direitos e Outras Avenças, no qual figuram como partes vendedoras e cedentes, a CMW, a WTC e a AEC Consultoria e, como compradoras e cessionárias, a Companhia e as nossas subsidiárias Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e a AEC. As principais disposições de tal contrato são:

- Venda, em 1.º de março de 2006, da totalidade dos ativos detidos pela CMW, pela WTC e pela AEC Consultoria, incluindo ágio, à Companhia e suas subsidiárias Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e AEC, mediante pagamento, por estas, de R\$861.374,49, o valor contábil de referidos ativos.
- Transferência, em 1.º de março de 2006, da totalidade dos empregados da CMW, da WTC e da AEC Consultoria à Companhia e suas subsidiárias Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e AEC.
- Transferência, até 31 de março de 2006, da totalidade dos contratos da CMW, da WTC e da AEC Consultoria à Companhia e suas subsidiárias Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e AEC.
- Assunção integral e sem limite de valor, pela CMW, pela WTC e pela AEC Consultoria, perante a Companhia e suas subsidiárias Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e AEC, de toda e qualquer obrigação relativa aos ativos, empregados e contratos acima mencionados, decorrente de atos ou fatos ocorridos até a data da celebração do contrato, ou seja, 1.º de março de 2006, que venham a surgir em um prazo de 5 anos contados de tal data.
- Solidariedade dos acionistas Celso Minoru Tokuda, Arnaldo Curiati e Emilio José de Almeida Westermann com a CMW, a WTC e a AEC Consultoria em tais obrigações mencionadas no item acima.
- Obrigações adicionais da CMW, da WTC e da AEC Consultoria: (i) permanecer existente por um prazo de 5 anos, sem praticar quaisquer operações; (ii) manter caixa mínimo, no valor total de R\$250.000,00, para fazer frente a eventuais obrigações anteriores a 1.º de março de 2006 e (iii) não concorrer com a nossa Companhia ou nossas subsidiárias Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e AEC. A obrigação de que trata o item (i) acima foi solidariamente assumida pelos acionistas Celso Minoru Tokuda, Arnaldo Curiati e Emilio José de Almeida Westermann.

Seguros

Atualmente possuímos uma apólice de seguros que cobre nossas dependências bem como as dependências de nossas controladas contra: raio, explosão, danos elétricos, roubo e furto qualificado, lucros cessantes, equipamentos eletrônicos, anúncios luminosos e responsabilidade civil. De acordo com essa apólice, o risco total declarado é de R\$7,7 milhões e o limite máximo de indenização é de R\$5,3 milhões. Adicionalmente, planejamos que as SPEs nas quais participemos mantenham cobertura de seguro compatível com as práticas de mercado no Brasil. Não podemos garantir que tais apólices serão suficientes para proteger as SPEs de perdas relevantes.

Empregados

Em 31 de maio de 2006, possuíamos 95 empregados, 75 dos quais foram transferidos da CMW, WTC e AEC Consultoria. Os 596 corretores independentes que nos prestam serviços não são nossos empregados de acordo com a legislação brasileira. As regulamentações de corretagem imobiliárias no Brasil exigem que tais corretores sejam profissionais autônomos. Não pagamos salários a esses corretores, eles recebem comissões separadas das comissões que recebemos, diretamente dos clientes imobiliários. Vide "Análise e Discussão da Administração Sobre a Situação Financeira e o Resultado Operacional."

Acreditamos que as nossas SPEs não precisarão contratar empregados em razão de nossas atividades de incorporação imobiliária. Normalmente, as SPEs são administradas por pessoas indicadas pelos incorporadores. Esse grupo de administradores será responsável pela contratação da equipe operacional do projeto conforme necessário. Antecipamos que os administradores designados por nós para aquelas SPEs serão escolhidos dentre nossos diretores e empregados.

A tabela abaixo detalha a nossa força de trabalho administrativa (incluindo nossas subsidiárias), em 31 de maio de 2006:

Departamento	Número de empregados em 31 de maio de 2006
Diretores	4
Pesquisa e desenvolvimento.....	9
Marketing	5
Vendas.....	10
TI	20
Recursos humanos	6
Administrativo.....	41
Total	95

Os únicos benefícios concedidos aos nossos empregados são vale-refeição e vale-transporte.

Oferecemos programas de treinamento principalmente voltados a nossos corretores. Em 2005, oferecemos um total de 29.164 horas de treinamento/homem a nossos empregados, consultores e corretores. Cada um de nossos corretores passa por um programa de treinamento obrigatório de uma semana ministrado internamente.

Os nossos funcionários são representados por um único sindicato. Nós não temos nenhum acordo coletivo com tal sindicato. Acreditamos, entretanto, que nossas relações com este sindicato são satisfatórias.

Processos Judiciais

Não somos parte em qualquer processo judicial ou em qualquer procedimento administrativo. Em virtude disso, em 31 de maio de 2006, não possuíamos qualquer valor provisionado para fazer frente a possíveis contingências. Adicionalmente, as companhias que nos antecederam (CMW, a WTC e a AEC Consultoria) não estão envolvidas em qualquer processo judicial que possa causar qualquer efeito adverso negativo.

Subsidiárias

SPEs

Conduziremos nossos projetos imobiliários diretamente ou através de SPEs. As empresas estabelecidas como SPEs terão o papel de facilitar o recebimento de empréstimos, uma vez que a separação dos ativos da SPE daquelas da Companhia é relativamente simples, o que minimiza os riscos aos credores e investidores.

Como resultado, nosso modelo de negócios, estruturado através de SPEs, propicia duas vantagens em separado: (i) flexibilidade para incluir novos parceiros em nossas incorporações; e (ii) limitação dos riscos de cada projeto administrado através de SPEs.

A fim de tornar viáveis os vários modelos de parceria, utilizaremos SPEs separadas, cada uma sendo formada para uma carteira diferente.

Planejamos nos juntar a nossos parceiros de incorporação nas SPEs responsáveis pela execução dos projetos. Nossa parceria nas SPEs deverá ser regida por Acordos de Acionistas, sendo que a participação de cada parte na SPE e sua respectiva participação nos lucros deverá ser determinada de forma proporcional, com base nas contribuições feitas por cada acionista no investimento total necessário para o projeto.

As SPEs incorporadas por nós podem, também, associar-se com outras SPEs formadas por nossos parceiros de incorporação por meio de acordos de consórcio para execução dos projetos. Nesse caso, o acordo de consórcio deverá estabelecer claramente as obrigações de cada SPE (compromissos de aporte de recursos, insumos ou serviços), sem responsabilidade solidária entre as partes do consórcio, bem como a participação nos lucros à qual cada uma das partes tem direito. O acordo de consórcio também deverá reger a forma como as decisões deverão ser tomadas em relação às principais questões envolvendo o consórcio.

Em 31 de maio de 2006, não possuíamos qualquer participação em SPE.

Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária

Conduzimos atividades de corretagem através de nossa subsidiária Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária Para mais informações sobre este segmento de nossos negócios, vide "Nossas Atividades – Consultoria e Corretagem Imobiliária – Corretagem".

AEC

Fornecemos serviços imobiliários complementares, inclusive análise de crédito e administração de carteira e cobrança, através de nossa subsidiária AEC. Para mais informações sobre este segmento de nossos negócios, vide "Nossas Atividades – Consultoria e Corretagem Imobiliária – Corretagem – Serviços Imobiliários Complementares".

ADMINISTRAÇÃO

Nosso Conselho de Administração e nossa Diretoria são responsáveis pela operação de nossos negócios. Após a realização desta Oferta estaremos sujeitos a determinadas regras relativas à administração que decorrem do Regulamento do Novo Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado. Veja “Descrição do Capital Social” e “Governança Corporativa”.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o nosso órgão de deliberação colegiada, responsável pela orientação de nosso negócio, incluindo a nossa estratégia de longo prazo. O nosso Conselho de Administração é composto por 5 membros que deverão ser residentes no País e acionistas da Companhia, sendo que no mínimo 20% deles deverão ser independentes.

Nossos conselheiros são eleitos em Assembléia Geral Ordinária para mandato unificado de 2 anos.

A tabela a seguir contém informações a respeito dos nossos conselheiros:

Nome	Cargo	Conselheiro (ou Suplente) desde	Prazo e Mandato
Celso Minoru Tokuda.....	Presidente	1º de fevereiro de 2006	AGO de 2008
Márcio da Rocha Camargo.....	Vice Presidente	1º de fevereiro de 2006	AGO de 2008
Paulo de Tarso Gomes.....	Membro	1º de fevereiro de 2006	AGO de 2008
Hélio Marcos Coutinho Beltrão.....	Membro Independente	4 de maio de 2006	AGO de 2008
Maílson Ferreira da Nóbrega	Membro Independente	4 de maio de 2006	AGO de 2008

Consta a seguir sumário da experiência profissional, áreas de atuação e principais interesses comerciais externos dos nossos atuais conselheiros.

Celso Minoru Tokuda – O Sr. Minoru possui 30 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro. Começou sua carreira na Jormag em 1976, passando pela Moema Imóveis e Adm. de Bens Ltda e firmando-se como corretor na Lopes Consultoria de Imóveis S.A., em 1980 onde permaneceu até 1995. No curso destes anos o Sr. Minoru foi promovido a gerente, superintendente e finalmente diretor de vendas. O Sr. Minoru participou da constituição da Abyara, em 1995. Sr. Minoru é corretor credenciado no CRECI e SCIESP desde 1979. O endereço comercial do Sr. Minoru é Avenida República do Líbano, 417, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Márcio da Rocha Camargo – O Sr. Camargo foi *director* no banco de investimentos Banco Garantia (depois CSFB/Garantia), onde trabalhou por 7 anos, desde 1994. Em 2001 Sr. Camargo fundou a Neovia Telecomunicações S.A. da qual foi Diretor-Presidente até abril de 2005 e hoje preside o seu conselho de administração. O Sr. Camargo também é sócio e diretor da holding controladora da Metalfrio Solutions Ltda e sócio da Artésia Gestão de Recursos S.A., empresa registrada na CVM como administradora de recursos. O Sr. Camargo formou-se bacharel em Administração pela Fundação Getúlio Vargas – FGV em 1993. O endereço comercial do Sr. Camargo é Avenida Nações Unidas, 12.551- 18º Andar, conjuntoj 1.812, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Paulo de Tarso Gomes – O Sr. Paulo é contabilista formado pela antiga Escola de Comércio Alvarez Penteado; e advogado formado pela Direito pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – USP em 1964. Prestou serviços a empresa Tratores Fendt S.A. por 5 anos e durante 25 anos foi assessor jurídico da Reitoria da Universidade Federal de São Paulo – “UNIFESP”, antiga Escola Paulista de Medicina. Atualmente, exerce a advocacia em escritório próprio há mais de 46 anos, com especialidade no ramo imobiliário. O endereço comercial do Sr. Paulo é Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 20º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Hélio Marcos Coutinho Beltrão – O Sr. Beltrão é gestor e estrategista financeiro da Sextante Investimentos desde 2004, membro do Conselho de Administração do Grupo Ultra desde 1997, e membro do Conselho Consultivo da Ediouro Publicações desde 2004. O Sr. Beltrão foi gestor de investimentos de private equity da Mídia Investimentos, de 1998 a 2003, e executivo do Banco de Investimentos CSFB Garantia entre os anos de 1993 e 1998. O Sr. Beltrão é membro do Conselho Consultivo do Instituto Millenium, do qual é também membro-fundador (2006). O Sr. Beltrão é bacharel em Engenharia Elétrica pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (1990) e mestre em administração de empresas (MBA) pela Columbia Business School em Nova York, com distinção Beta Gamma Sigma (1994). O endereço comercial do Sr. Beltrão é Rua Iguatemi, 448, 4º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Mailson Ferreira da Nóbrega – O Sr. Ferreira da Nóbrega formado em economia, foi ministro da Fazenda no período 1988/1990, depois de longa carreira no Banco do Brasil e no setor público, da qual destacam-se os seguintes cargos: Consultor Técnico e Chefe da Divisão de Análise de Projetos do Banco do Brasil; Chefe da Coordenadoria de Assuntos Econômicos do Ministério da Indústria e do Comércio; Secretário-Geral do Ministério da Fazenda. Foi Diretor-Executivo do European Brazilian Bank, Eurobraz, em Londres. Como ministro, presidiu vários órgãos, entre os quais o Conselho Monetário Nacional e o CONFAZ. Na qualidade de ministro da Fazenda, foi membro do Board de Governadores do Banco Mundial, do Fundo Monetário Internacional e do Banco Interamericano de Desenvolvimento; chefe da delegação brasileira na negociação do acordo bilateral Brasil/Japão, no âmbito do Clube de Paris; membro do Grupo de Trabalho das Nações Unidas sobre um Código de Conduta para as Empresas Transnacionais. O endereço comercial do Sr. Ferreira da Nóbrega é Rua Estados Unidos, nº 498, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Paulo de Tarso Gomes, um de nossos conselheiros, é sogro de Arnaldo Curiati, um de nossos diretores.

Em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, os membros do nosso Conselho de Administração estão proibidos de votar em qualquer assembléia ou reunião do Conselho de Administração, ou de atuar em qualquer operação ou negócios nos quais tenha interesses conflitantes com os nossos.

Nossos conselheiros não estão sujeitos a aposentadoria obrigatória por idade.

Diretoria

Nosso Estatuto Social dispõe que a Diretoria será composta por um Diretor Presidente, um Diretor de Operações, um Diretor Financeiro, um Diretor Técnico e um Diretor de Relacionamento com Investidores. Ao Diretor Presidente compete dirigir a execução das atividades relacionadas ao planejamento geral da Companhia, supervisionando as áreas operacionais, entre outras. O Diretor de Operações é responsável por convocar e presidir as reuniões da Diretoria, informar os membros do Conselho de Administração sobre os andamentos de suas operações, entre outras. O Diretor Financeiro é responsável pela coordenação das áreas contábil e financeira da Companhia, exercer outras atribuições que lhe forem cometidas pelo Conselho de Administração ou pelo nosso Estatuto Social. O Diretor Técnico é responsável por dirigir e coordenar o andamento das atividades da Companhia relacionadas à corretagem imobiliária, incluindo a implementação das diretrizes e o cumprimento das deliberações nesse sentido tomadas em Assembléias Gerais, pelo Conselho de Administração e nas suas próprias reuniões, administrar, gerir e superintender os negócios sociais relacionados à corretagem imobiliária, figurando como responsável técnico da Companhia perante o CRECI; emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários e que se refiram à corretagem imobiliária. O Diretor de Relações com Investidores é responsável por prestar informações ao público, à CVM e às bolsas de valores e mercados de balcão organizados em que a Companhia tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação, manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia, cumprir toda a legislação e regulamentação aplicável às companhias abertas. Sem prejuízo dessas atribuições, o Conselho de Administração pode fixar outras funções ou alterar as existentes.

Os atuais Diretores foram eleitos pela Reunião do Conselho de Administração da nossa Companhia realizada em 4 de maio de 2006 com mandato até a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada em 2008. Ordinariamente, a Diretoria é eleita pelo Conselho de Administração para mandato de dois anos, sendo permitida reeleição. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nossos diretores deverão ser residentes no País, mas não há necessidade de serem acionistas.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, até, no máximo, um terço dos cargos do Conselho de Administração poderão ser preenchidos por membros da Diretoria Estatutária.

A tabela a seguir contém informações a respeito dos nossos Diretores:

Nome	Cargo	Cargo Atual ocupado desde	Prazo de Mandato
Celso Minoru Tokuda.....	Diretor Presidente	4 de maio de 2006	AGO 2008
Marcelo Faria de Lima	Diretor de Operações e de Relações com Investidores	4 de maio de 2006	AGO 2008
Arnaldo Curiati	Diretor Financeiro	4 de maio de 2006	AGO 2008
Emilio José de Almeida Westermann.....	Diretor Técnico	4 de maio de 2006	AGO 2008

Consta a seguir uma breve descrição da experiência profissional, áreas de atuação e principais interesses comerciais externos dos nossos atuais diretores. O endereço comercial de cada um dos atuais diretores é Av. República do Líbano nº 417, 04501-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Celso Minoru Tokuda. Ver descrição acima, na seção “Administração – Conselho de Administração”.

Marcelo Faria de Lima - O Sr. Lima trabalhou no mercado financeiro por 12 anos, em bancos como Donaldson, Lufkin, & Jenrette (1998 a 2000), Banco Garantia - hoje Credit Suisse (1996 a 1998) e ABN-Amro Bank (1989 a 1996). Adquiriu experiência no mercado imobiliário durante o período que foi Diretor-Presidente do AreaUtil, no ano de 2000, portal de internet especializado no mercado imobiliário. Desde Janeiro de 2004 o Sr. Lima é sócio e diretor da holding controladora da Metalfrio Solutions, bem como diretor desta empresa. O Sr. Lima formou-se bacharel em economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ) em 1985 onde foi professor de Economia entre 1988 e 1989.

Arnaldo Curiati - O Sr. Curiati possui 22 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro. Começou sua carreira como engenheiro de projetos na Setal Engenharia onde permaneceu do ano 1985 ao ano 1986; trabalhou por 10 anos na Gafisa, de 1986 até 1995, quando participou da constituição da Abyara. O Sr. Curiati formou-se bacharel em engenharia civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (USP) em 1985 e diplomou-se no curso Especialização em Administração pela Fundação Getúlio Vargas – FGV em 1992.

Emilio José de Almeida Westermann – O Sr. Westermann possui 20 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro. Começou sua carreira na Gafisa 1986, de onde saiu em 1995 para fundar a Abyara. O Sr. Westermann formou-se Bacharel em engenharia civil e administração de empresas pela Universidade Mackenzie, respectivamente em 1989 e 1992 e em Administração em *Marketing* pela Fundação Getúlio Vargas – FGV em 1994.

O Diretor de Operações e de Relações com Investidores é o Sr. Marcelo Faria de Lima, que possui escritório na Av. República do Líbano nº 417, CEP 04501-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Conselho Fiscal

O nosso Estatuto Social prevê um Conselho Fiscal de caráter não-permanente, podendo ser instalado e ter seus membros eleitos pela assembléia geral nos casos previstos em lei. O nosso Conselho Fiscal, quando instalado, será composto por no mínimo 3 e no máximo 5 membros, com igual número de suplentes.

O funcionamento do nosso Conselho Fiscal, quando instalado, termina na primeira assembléia geral ordinária após a sua instalação, podendo seus membros ser reeleitos. A remuneração dos conselheiros fiscais é fixada pela assembléia geral de acionistas que os eleger.

Atualmente, não temos Conselho Fiscal instalado e, por esse motivo, nenhum membro foi indicado. Nada obstante, os nossos Acionistas Controladores estão, atualmente, em processo de identificação de membros para integrar o nosso Conselho Fiscal e, tão logo estes sejam escolhidos, os nossos Acionistas Controladores pretendem propor a instalação de nosso Conselho Fiscal.

Comitê de Investimentos de Incorporação Imobiliária

O nosso Estatuto Social prevê um Comitê de Investimentos de Incorporação Imobiliária, composto por nossos Diretores. Cabe ao nosso Comitê de Investimentos de Incorporação Imobiliária aprovar a nossa participação em qualquer projeto de incorporação imobiliária, exceto nos casos de projetos que envolvam um requerimento de capital de nossa parte estimado em ou superior a R\$20 milhões. Nestes casos, a decisão deverá ser tomada por nosso Conselho de Administração, com base em estudo de viabilidade dos respectivos empreendimentos previamente aprovados pelo Comitê de Investimento de Incorporação Imobiliária.

Titularidade de Ações

Cada um dos membros de nosso Conselho de Administração é titular direto de pelo menos uma ação ordinária. Alguns de nossos diretores que não são membros do Conselho de Administração também detêm ações de nossa emissão, de acordo com o quadro abaixo:

Nome	Cargo	Ações Detidas(2)(3)
Celso Minoru Tokuda	Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	2.609.333
Márcio da Rocha Camargo(1)	Vice-Presidente do Conselho de Administração	1
Paulo de Tarso Gomes	Membro do Conselho de Administração	1
Arnaldo Curiati	Diretor Financeiro	2.609.332
Marcelo Faria de Lima	Diretor de Operações e de Relações com Investidores	1.440.000
Maílson da Nóbrega	Membro do Conselho de Administração	1
Hélio Marcos Coutinho Beltrão	Membro do Conselho de Administração	1

(1) Adicionalmente, Márcio da Rocha Camargo e seus familiares são beneficiários de um trust que tem 100% do capital indireto da Artesia Equity Investments LLC que detém 2.006.999 de ações de emissão da Companhia imediatamente após a Oferta.

(2) Emilio José de Almeida Westermann, diretor técnico da Companhia, detém 99,9% das quotas da Realty Consulting Planejamento Ltda. que detém 2.609.332 de ações de emissão da Companhia.

(3) Incluem as Ações subscritas no âmbito da Oferta Institucional.

Remuneração

De acordo com o nosso Estatuto Social, compete aos nossos acionistas, reunidos em assembléia geral, fixar a remuneração, de modo global ou individualizado, dos membros do nosso Conselho de Administração, Diretoria e Conselho Fiscal, se instalado.

Na Assembléia Geral, realizada em 4 de maio de 2006, foi fixada a remuneração anual global dos nossos administradores no montante de R\$4,0 milhões.

Os membros do conselho de administração, diretoria e conselho fiscal da Companhia não são partes de contratos de trabalho ou outros contratos que prevejam benefícios quando da rescisão do respectivo contrato de trabalho.

Contratos e Obrigações Relevantes com Nossos Administradores

Atualmente, não há nenhum acordo material e/ou obrigação relevante entre nós e nossos administradores.

Plano de Opção de Compra ou Subscrição de Ações

Em 4 de maio de 2006, os nossos acionistas, reunidos em Assembléia Geral, aprovaram um plano executivo de opção de compra ou subscrição de ações ("Plano") direcionado aos nossos administradores, empregados em posição de comando e prestadores de serviços altamente qualificados, a serem definidos pelo nosso Conselho de Administração ("Beneficiários"). Nos termos do Plano, que é administrado pelo nosso Conselho de Administração, podem ser outorgadas aos Beneficiários, opções de compra ou subscrição de até 5% do total do nosso capital social.

As opções para aquisição ou subscrição de nossas ações serão outorgadas sem custo e não poderão ser transferidas, exceto em circunstâncias determinadas. As opções poderão ser exercidas conforme prazo e preço a ser determinado pelo nosso Conselho de Administração, quando da sua outorga, não podendo, entretanto, o preço de exercício ser inferior à média do valor de mercado das ações ordinárias da Companhia nos últimos 20 pregões da BOVESPA anteriores à outorga da opção (ou seja, da celebração do Contrato de Opção), reduzida de um deságio de até 15%. O preço de exercício das opções outorgadas durante o primeiro ano contado a partir da primeira oferta pública de ações da Companhia não poderá ser inferior ao maior entre: (i) preço de lançamento das ações em tal primeira oferta pública de ações da Companhia; ou (ii) à média do valor de mercado das ações ordinárias da Companhia nos últimos 20 pregões da BOVESPA anteriores à outorga da opção (ou seja, da celebração do Contrato de Opção), reduzida de um deságio de até 15%. As opções para aquisição ou subscrição de nossas ações expirarão quando o seu respectivo titular deixar de ter qualquer relacionamento conosco ou com sociedade sob o nosso controle.

Quando do exercício das opções para aquisição ou subscrição de nossas ações, nosso Conselho de Administração deverá emitir novas ações, dentro do limite do capital autorizado, ou, desde que previamente autorizado pela CVM, autorizar a alienação de ações mantidas em tesouraria. No caso de emissão de novas ações e conseqüentemente aumento de nosso capital social, nossos acionistas não terão direito de preferência para a subscrição de tais ações, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações e em nosso Estatuto Social e, portanto, terão sua participação diluída.

Até a presente data o nosso Conselho de Administração não outorgou qualquer opção de compra ou subscrição de ações.

PRINCIPAIS ACIONISTAS

Na data deste Prospecto, a Companhia tinha 10.400.000 ações ordinárias de sua emissão.

Principais Acionistas

Em 30 de junho de 2006, dois dos acionistas da Companhia, Artesia Equity Investments LLC e Marcelo Faria de Lima, manifestaram interesse em exercer, em caráter irrevogável e irretratável, e independentemente do Preço por Ação, seu direito de preferência para subscrição de 655.000 Ações, correspondentes a 10,00% das Ações objeto da Oferta (sem considerar as Ações Suplementares, a serem por eles integralmente subscritas e integralizadas, ao Preço por Ação, na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos de liquidação da Oferta previstos no Contrato de Coordenação.

A acionista da Companhia Artesia Equity Investments LLC informou ao coordenador líder em 14 de julho de 2006 que irá subscrever todas as Ações Objeto dos Direitos de Preferência, sendo que a subscrição de Ações Objeto do Direito de Preferência não poderá resultar no aumento de participação do respectivo acionista controlador no capital social da Companhia verificada na data do Prospecto Preliminar.

A tabela a seguir contém certas informações, no que diz respeito: (i) a qualquer pessoa que, segundo conhecimento da Companhia, seja titular de mais de 5% de suas ações em circulação; e (ii) à quantidade de ações da Companhia detidas por seus diretores e conselheiros como um grupo. Cada coluna na tabela já considera o grupamento de ações realizado em 28 de junho de 2006, sendo que a última coluna da direita considera também a reclassificação das ações e o resultado da Oferta.

	Ações Ordinárias			
	Número Antes da Oferta	%	Número Após a Oferta	%
Celso Minoru Tokuda.....	2.565.333	24,67%	2.609.333 ⁽¹⁾	15,39%
Arnaldo Curiati	2.565.332	24,67%	2.609.332 ⁽¹⁾	15,39%
Realty Consulting Planejamento Ltda.....	2.565.332	24,67%	2.609.332 ⁽¹⁾	15,39%
Artesia Equity Investments LLC	1.351.999	13,00%	2.006.999 ⁽²⁾	11,84%
Marcelo Faria de Lima	1.352.000	13,00%	1.440.000 ⁽³⁾	8,50%
Membros do Conselho de Administração.....	4	0,00%	4	0,00%
Outros	0	0,00%	5.675.000	33,49%
Ações em Tesouraria.....	0	0,00%	0	0,00%
Total	10.400.000	100,00%	16.950.000	100,00%

⁽¹⁾ Subscreveram 44.000 Ações cada com base em ordens apresentadas no âmbito da Oferta Institucional.

⁽²⁾ Considerando a subscrição de 655.000 Ações no âmbito da Oferta para Acionistas. Vide "Informações Sobre a Oferta – Procedimentos da Oferta".

⁽³⁾ Subscreveu 88.000 Ações com base em ordem apresentada no âmbito na Oferta Institucional.

Realty Consulting Planejamento Ltda. – O nosso Acionista Fundador e Diretor Técnico Emilio José de Almeida Westermann detém 99,9% das quotas da Realty Consulting Planejamento Ltda.

Artesia Equity Investments LLC – Tem 100% de seu capital detido indiretamente por um *trust*, que tem como beneficiários Márcio da Rocha Camargo, membro de nosso Conselho de Administração, e seus familiares.

Acordo de Acionistas

Em 10 de maio de 2006, foi celebrado o Acordo de Acionistas entre, Celso Minoru Tokuda, Arnaldo Curiati, Emilio José de Almeida Westermann, Marcelo Faria de Lima e Márcio da Rocha Camargo. Em 28 de junho de 2006 nossos Acionistas Controladores decidiram aditar o Acordo de Acionistas para permitir a entrada dos novos acionistas Artesia Equity Investments LLC e da Realty Consulting Planejamento Ltda.

Das 10.400.000 ações por nós emitidas, estão vinculadas ao Acordo de Acionistas 8.967.588 Ações Vinculadas, distribuídas da seguinte forma:

Acionista	Ações Vinculadas	% das Ações Vinculadas
Arnaldo Curiati	2.087.863	23,28%
Celso Minoru Tokuda	2.087.863	23,28%
Realty Consulting Planejamento Ltda.....	2.087.863	23,28%
Marcelo Faria de Lima	1.352.000	15,08%
Artesia Equity Investments LLC	1.351.999	15,08%
Total	8.967.588	100,00%

Também estão vinculadas todas e quaisquer ações, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários que vierem a ser emitidos ou subscritos pelos Acionistas Controladores em decorrência das Ações Vinculadas.

O Acordo de Acionistas tem por escopo regular e disciplinar como se dará o relacionamento entre os Acionistas Controladores após a Oferta. Ele versa sobre as seguintes matérias: (i) a eleição dos administradores da Companhia; (ii) restrições à transferência de ações pelos Acionistas Controladores; e (iii) orientações gerais para a gestão dos negócios da Companhia.

Desde que a quantidade das Ações Vinculadas continue a representar a maioria do nosso capital social, a maioria dos membros do nosso Conselho de Administração será eleita pelos Acionistas Controladores. Cada um dos Acionistas Controladores tem o direito de indicar um membro para o nosso Conselho de Administração e um membro para a nossa Diretoria, enquanto permanecer titular de, no mínimo, 10% das Ações Vinculadas.

O Acordo de Acionistas dispõe, ainda, que serão realizadas reuniões prévias a toda Assembléia Geral da Companhia, a fim de definir a orientação dos votos dos Acionistas Controladores na respectiva Assembléia. Tal orientação será determinada pelo voto favorável dos Acionistas Controladores que representarem, em conjunto, pelo menos, 50% das Ações Vinculadas, exceto quanto às seguintes matérias, para as quais será necessária a aprovação de Acionistas Controladores representando mais de 75% das Ações Vinculadas: (a) alteração do objeto social; (b) modificação das características das ações emitidas; (c) alterações estatutárias que impliquem em divergência com o Acordo de Acionistas; (d) qualquer forma de transferência ou oneração de marcas, patentes ou desenhos industriais da Companhia; (e) venda de todos ou da maioria dos ativos da Companhia; (f) reorganizações societárias envolvendo ativos com valor superior a três milhões de reais; (g) fechamento de capital da Companhia; (h) adesão ou saída do Novo Mercado; (i) realização de oferta pública primária de ações após a Oferta; (j) emissão de ações, debêntures, bônus de subscrição e outros valores mobiliários conversíveis em ações, acima do limite do capital autorizado; (k) redução do capital social; e (l) alterações no plano de opção de ações de administradores ou empregados da Companhia.

Caso qualquer um dos Acionistas Controladores resolva transferir parte ou a totalidade das Ações Vinculadas, tanto por meio de negociação privada como através da venda em bolsa de valores, deverá respeitar direito de preferência conferido aos demais Acionistas Controladores.

O Acordo de Acionista prevê, ainda, que os Acionistas Controladores estão impedidos de concorrer com a Companhia em negócios no ramo imobiliário, inclusive no que se refere ao aliciamento de clientes e/ou fornecedores da Companhia, no Brasil ou no exterior, no prazo de 5 anos, contados da rescisão do Acordo de Acionistas ou da saída da Acionista Fundador do quadro societário da Companhia, o que ocorrer por último.

O Acordo de Acionistas tem prazo de 10 anos, ficando automaticamente renovado por períodos sucessivos de 2 anos, salvo notificação em contrário por qualquer dos Acionistas Controladores. Em qualquer hipótese de rescisão prevista, as obrigações de não-concorrência e não-aliamento permanecem plenamente válidas e aplicáveis.

OPERAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não somos parte em qualquer operação envolvendo partes relacionadas, exceto pelo Contrato de Compra e Venda de Ativos. Para maiores informações sobre esse contrato, veja “Nossas Atividades – Contratos Relevantes”.

Paulo de Tarso Gomes, membro do nosso Conselho de Administração, e sogro do Arnaldo Curiati, um de nossos acionistas controladores e diretor da Companhia, nos presta serviços jurídicos. Nós o remuneramos por tais serviços prestados em aproximadamente R\$10,0 mil mensais.

Marcelo de Almeida Westermann e Roberto Haruo Tokuda, respectivamente irmãos de nosso Diretor Técnico e Diretor Presidente, são sócios de empresa de consultoria prestadora de serviços de tecnologia de informação com a qual temos contratos que atingem o valor médio mensal agregado de aproximadamente R\$30,0 mil.

Realty Consulting Planejamento Ltda. – O nosso Acionista Fundador e Diretor Técnico Emilio José de Almeida Westermann detém 99,9% das quotas da Realty Consulting Planejamento Ltda.

Artesia Equity Investments LLC – Tem 100% de seu capital detido indiretamente por um *trust*, que tem como beneficiários Márcio da Rocha Camargo, membro de nosso Conselho de Administração, e seus familiares.

Antes da Companhia receber os recursos provenientes desta Oferta, nossos Acionistas Controladores, ou companhias a eles relacionadas, poderão nos conceder empréstimos, a taxa de juros de mercado, para que possamos investir em projetos de incorporação imobiliária com os quais já estejamos compromissados. Neste caso, pretendemos quitar qualquer empréstimo concedido por um Acionista Controlador, ou por qualquer companhia a ele relacionada, com os recursos provenientes da Oferta. Acreditamos que o volume total destes empréstimos não ultrapassará R\$5,0 milhões.

Além das operações descritas nessa seção, não antecipamos, no futuro, realizar qualquer operação com partes a nós relacionadas.

DESCRIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Segue abaixo sumário descritivo de algumas disposições do nosso Estatuto Social, da Lei das Sociedades por Ações, e das regras da CVM e do Novo Mercado referentes ao capital social da Companhia, administração, informações periódicas e eventuais, bem como de outros aspectos corporativos que se aplicam à Companhia.

Este sumário não é exaustivo com relação a qualquer dos assuntos aqui tratados, descrevendo em linhas gerais algumas disposições de nosso Estatuto Social, da Lei das Sociedades por Ações, das regras da CVM e do Novo Mercado.

A partir da aceitação das nossas ações para negociação no segmento Novo Mercado da BOVESPA, a Companhia não poderá ter seu capital social composto por ações sem direito a voto ou com direito de voto restrito. Ademais, para sairmos do Novo Mercado, teremos que realizar uma OPA. Veja a seção “Descrição do Capital Social – Saída do Novo Mercado”.

Geral

Atualmente, a Companhia é uma sociedade anônima de capital fechado, constituída de acordo com as leis do Brasil, cuja sede está localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Os atos societários de constituição da Companhia estão devidamente registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o NIRE 35.300.328.337. Após a concessão dos registros de companhia aberta e da Oferta pela CVM, a Companhia será uma sociedade anônima de capital aberto, constituída de acordo com as leis brasileiras. Em 3 de julho de 2006, a Companhia celebrou o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BOVESPA, o qual entrará em vigor na data de publicação do Anúncio de Início. As Ações passarão a ser negociadas no Novo Mercado no dia 27 de julho de 2006, sob o código “ABYA3”.

Capital Social

Em 31 de maio de 2006 o nosso Capital Social era de R\$1.300.000,00, dividido em 10.400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Após a conclusão desta Oferta, sem considerar as Ações Suplementares, nosso Capital Social será de R\$165.050.000,00 dividido em 16.950.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. De acordo com nosso Estatuto Social, a Companhia está autorizada a aumentar o capital social, independentemente de reforma estatutária, em 26.000.000 ações ordinárias adicionais, mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem caberá fixar as condições da emissão, inclusive preço e prazo de integralização. Os nossos acionistas deverão aprovar em Assembléia Geral Extraordinária qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado. De acordo com o contrato para a listagem de nossas ações no Novo Mercado a ser firmado com a BOVESPA, nossa Companhia não poderá emitir ações sem direito a voto ou com direito de voto restrito nem partes beneficiárias.

Objeto Social

Nosso objeto social, definido no artigo 3º do nosso Estatuto Social, consiste em:

- o estudo, a criação e o desenvolvimento de projetos imobiliários;
- a atuação no ramo de incorporação imobiliária;
- a compra e venda de imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, bem como terrenos e frações ideais, para si ou em nome de terceiros;
- a locação de bens imóveis, próprios ou de terceiros;
- a administração de imóveis e condomínios, por conta própria ou de terceiros;
- a realização de empreendimentos imobiliários urbanos ou rurais;

- a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário;
- a corretagem imobiliária;
- a prática de outra atividade econômicas, conexas ou decorrentes das atividades referidas acima, inclusive as de importação e exportação de materiais correlatos ao ramo de construção civil, locação e compra e venda de equipamentos e transporte; e
- a participação em outras sociedades, empreendimentos ou outras entidades, no País ou no exterior, como sócia, acionistas ou quotista, nas quais terá poder de gestão.

Direitos das Ações

Cada Ação confere ao respectivo titular direito a um voto nas Assembléias Gerais Ordinárias e Extraordinárias da Companhia. De acordo com nosso Estatuto Social e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, não podemos emitir ações sem direito a voto ou com direitos de voto restritos. Além disso, de acordo com o nosso Estatuto Social e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares das nossas ações direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações na proporção de suas participações no capital social total da Companhia. Vide seção “Dividendos e Política de Dividendos - Alocação do Lucro Líquido e Distribuição de Dividendos – Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio” para uma descrição mais detalhada a respeito do pagamento de dividendos e outras distribuições com relação às nossas ações. No caso de liquidação da Companhia, os acionistas receberão os pagamentos relativos a reembolso do capital, na proporção da sua participação no nosso capital social, após o pagamento de todas as nossas obrigações. Os acionistas têm direito de preferência na subscrição de novas ações emitidas pela Companhia, conforme conferido pela Lei das Sociedades por Ações, mas não estão obrigados a subscrever futuros aumentos de capital em nossa Companhia caso não o desejem.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nem o nosso Estatuto Social e tampouco as deliberações adotadas por nossos acionistas em Assembléias Gerais podem privar os nossos acionistas dos seguintes direitos:

- direito a participar na distribuição dos lucros;
- direito a participar, na proporção da sua participação no nosso capital social, na distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese de liquidação da Companhia;
- direito de preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações descritas na seção “Direito de Preferência”;
- direito de fiscalizar, na forma prevista na Lei das Sociedades por Ações, a gestão dos negócios sociais; e
- direito a retirar-se da nossa Companhia nos casos previstos na Lei das Sociedades por Ações, conforme descrito nas seções “Direito de Recesso” e “Resgate”.

Ações em Tesouraria

Não possuímos ações em tesouraria.

Registro de Nossas Ações

Nossas ações ordinárias são mantidas sob a forma escritural junto ao Banco Itaú S.A. A transferência de nossas ações é realizada por meio de um lançamento pelo escriturador em seus sistemas de registro a débito da conta de ações do alienante e a crédito da conta de ações do adquirente, mediante ordem por escrito do alienante ou mediante ordem ou autorização judicial.

Direito de Preferência

Exceto conforme descrito abaixo, nossos acionistas possuem direito de preferência na subscrição de ações em qualquer aumento de capital, na proporção de sua participação acionária à época do referido aumento de capital, exceto nos casos de aumento de capital decorrentes do exercício de opção de compra de ações e conversão de debêntures em ações. Nossos acionistas também possuem direito de preferência na subscrição de debêntures conversíveis e bônus de subscrição. Concede-se prazo não inferior a 30 dias contado da publicação de aviso aos acionistas referente ao aumento de capital, a emissão de debêntures conversíveis ou a emissão de bônus de subscrição para o exercício do direito de preferência, sendo que este direito pode ser alienado pelo acionista. Nos termos do artigo 172 da Lei das Sociedades por Ações e do nosso Estatuto Social, o nosso Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência de nossos acionistas ou reduzir o prazo para seu exercício, nas emissões de ações, debêntures conversíveis e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou subscrição pública ou através de permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle.

GOVERNANÇA CORPORATIVA

Essa seção contém informações sobre as práticas de governança corporativa adotadas pela Companhia, e deve ser analisada conjuntamente com as seções “Descrição do Capital Social”, “Administração” e “Informação sobre Títulos e Valores Mobiliários Emitidos”.

Governança Corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e monitoradas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas. Conselho de Administração. Diretoria, auditores independentes e Conselho Fiscal.

IBGC

O “Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa”, editado pelo IBGC objetiva indicar os caminhos para todos os tipos de sociedade visando (i) aumentar o valor da sociedade; (ii) melhorar seu desempenho; (iii) facilitar seu acesso ao capital a custos mais baixos; e (iv) contribuir para sua perenidade; sendo que os princípios básicos inerentes a esta prática são a transparência, a equidade, a prestação de contas e a responsabilidade corporativa. 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 mesma empresa não é contratada para prestar outros serviços, assegurando a total independência;
- estatuto social claro quanto à (i) forma de convocação da Assembléia Geral; (ii) competências do Conselho de Administração e da Diretoria; (iii) sistema de votação, eleição, destituição e mandato dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria;
- transparência na divulgação dos relatórios anuais da administração;
- convocações de assembléia e documentação pertinente disponíveis desde a data da primeira convocação, com detalhamento das matérias da ordem do dia, sem a inclusão da rubrica “outros assuntos” e sempre visando a realização de assembléias em horários e locais que permitam a presença do maior número possível de acionistas;
- fazer constar votos dissidentes nas atas de assembléias ou reuniões, quando solicitado;
- previsão estatutária de abstenção de voto de acionistas em caso de conflito de interesses;
- vedação ao uso de informações privilegiadas e existência de política de divulgação de informações relevantes;
- previsão estatutária de arbitragem como forma de solução de eventuais conflitos entre acionistas e Companhia;
- dispersão de ações (free float), visando a liquidez dos títulos;
- existência de um comitê, sendo em nosso caso o Comitê de Investimentos de Incorporação Imobiliária;
- composição do Conselho de Administração deve ter ao menos 20% de membros independentes (ausente de vínculos com a companhia e com o acionista controlador);
- conselheiros com experiência em questões operacionais e financeiras e experiência em participação em outros conselhos de administração;
- disponibilidade de acesso aos termos do acordo de acionistas a todos os demais sócios da Companhia; e
- previsão estatutária de vedação ao acesso de informações e de direito de voto de conselheiros em situações de conflito de interesse.

Assembléias Gerais

Nas assembléias gerais regularmente convocadas e instaladas, nossos acionistas estão autorizados a deliberar sobre as matérias de sua competência, conforme previstas na Lei das Sociedades por Ações e no nosso Estatuto Social. Compete exclusivamente aos nossos acionistas aprovar, na Assembléia Geral ordinária, as demonstrações financeiras, e deliberar sobre a destinação do lucro líquido e a distribuição de dividendos relativos ao exercício social imediatamente anterior. Nossos conselheiros são em regra eleitos em assembléias gerais ordinárias, ainda que de acordo com a Lei das Sociedades por Ações eles possam ser eleitos em Assembléia Geral extraordinária. Membros do Conselho Fiscal, na hipótese em que a sua instalação tenha sido solicitada por número suficiente de acionistas, podem ser eleitos em qualquer Assembléia Geral.

Uma Assembléia Geral extraordinária pode ser realizada ao mesmo tempo que a Assembléia Geral ordinária. Compete aos nossos acionistas decidir exclusivamente em assembléias gerais, as seguintes matérias, dentre outras:

- a reforma do nosso Estatuto Social;
- eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;
- fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- atribuir bonificações em ações;
- decidir sobre eventuais desdobramentos de ações;
- aprovar planos de opção de compra de ações destinados a administradores, empregados ou pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia;
- tomar anualmente as contas dos administradores, e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;
- deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a respectiva distribuição de dividendos e bonificações da Companhia, bem como criação de quaisquer reservas, exceto reserva legal;
- deliberar a saída do Novo Mercado da BOVESPA;
- escolher a empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia para fins das ofertas públicas previstas no Estatuto Social e no Regulamento do Novo Mercado, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração;
- a emissão de debêntures conversíveis em ações e/ou com garantia real;
- a suspensão do exercício dos direitos de acionista que deixou de cumprir obrigação prevista em lei ou em nosso Estatuto Social;
- a avaliação de bens através dos quais um acionista pretende integralizar ações do nosso capital social;
- a nossa transformação em uma sociedade limitada ou qualquer outra forma prevista na legislação societária;
- a nossa fusão, incorporação ou cisão;
- a nossa dissolução e liquidação, e a eleição e destituição dos liquidantes, bem como a aprovação das contas por estes apresentadas e do Conselho Fiscal que deverá funcionar durante o período de liquidação; e
- a autorização para que nossos administradores confessem nossa falência ou apresentarem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial.

Quorum

Como regra geral, a Lei das Sociedades por Ações prevê que a Assembléia Geral é instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas que detenham, pelo menos, 25% do Capital Social com direito a voto e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares de ações com direito a voto. Caso os acionistas tenham sido convocados para deliberar sobre a reforma do nosso Estatuto Social, o quorum de instalação em primeira convocação será de pelo menos dois terços das ações com direito a voto e, em segunda convocação, de qualquer número de acionistas.

De modo geral, a aprovação de acionistas que compareceram pessoalmente ou por meio de procurador a uma Assembléia Geral, e que representem no mínimo a maioria das ações ordinárias presentes à assembléia, é necessária para a aprovação de qualquer matéria, sendo que as abstenções não são levadas em conta para efeito deste cálculo. A aprovação de acionistas que representem metade, no mínimo, das ações em circulação com direito a voto é necessária, todavia, para a adoção das seguintes matérias, entre outras:

- redução do dividendo obrigatório;
- mudança do objeto social;
- fusão da Companhia ou sua incorporação;
- cisão;
- participação em um grupo de sociedades;
- cessação do estado de liquidação;
- dissolução; e
- incorporação de nossas ações em outra sociedade.

A CVM poderá autorizar a redução do percentual de votos necessários à aprovação das matérias acima mencionadas no caso de companhia aberta com a propriedade das ações dispersas no mercado e cujas três últimas Assembléias Gerais tenham sido realizadas com a presença de acionistas representando menos da metade de suas ações com direito a voto.

O Regulamento do Novo Mercado, entretanto, exige quoruns diferenciados para deliberação de determinadas matérias. Por exemplo, a escolha da instituição ou empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico caso a Companhia deixe de ter o registro de Companhia Aberta, ou caso a Companhia deixe de ser membro do Novo Mercado, deverá ser aprovada pela maioria dos votos dos acionistas representantes das ações em circulação da Companhia, não se computando os votos em branco, presentes naquela assembléia, que se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% do total de ações em circulação, ou que se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação.

Convocação

A Lei das Sociedades por Ações exige que todas as nossas assembléias gerais sejam convocadas mediante três publicações no Diário Oficial da União ou do Estado em que esteja situada a nossa sede, e em outro jornal de grande circulação. Nossas publicações são atualmente feitas no Diário Oficial do Estado de São Paulo, veículo oficial do Governo do Estado de São Paulo, bem como no jornal "Folha de São Paulo", sendo a primeira convocação realizada, no mínimo, quinze dias antes da Assembléia Geral, e a segunda convocação realizada com oito dias de antecedência. A convocação deverá conter a ordem do dia e, no caso de reforma do estatuto, a indicação da matéria.

A CVM poderá, todavia, em determinadas circunstâncias, mediante decisão fundamentada de seu Colegiado, a pedido de qualquer acionista, e ouvida a companhia: (i) aumentar, para até 30 dias, o prazo de antecedência de publicação da primeira convocação; e (ii) interromper por 15 dias o curso do prazo de antecedência da convocação de Assembléia Geral Extraordinária, a fim de conhecer e analisar as propostas a serem submetidas à Assembléia Geral Extraordinária.

Local da Realização de Assembléia Geral

Nossas assembléias gerais são realizadas em nossa sede, no Município de São Paulo, no Estado de São Paulo. A Lei das Sociedades por Ações permite que nossas assembléias gerais sejam realizadas fora de nossa sede, nas hipóteses de força maior, desde que elas sejam realizadas no Município de São Paulo e a respectiva convocação contenha uma indicação expressa e inequívoca do local em que a Assembléia Geral deverá ocorrer.

Competência para Convocar Assembléias Gerais

Compete, normalmente, ao Presidente do nosso Conselho de Administração e, na sua ausência, ao Vice-Presidente do nosso Conselho de Administração, convocar as assembléias gerais, sem prejuízo de que as mesmas possam ser convocadas pelas seguintes pessoas ou órgãos:

- qualquer acionista, quando nosso Conselho de Administração retardar, por mais de 60 dias, a convocação contida em previsão legal ou estatutária;
- acionistas que representem cinco por cento, no mínimo, do nosso capital social, caso nosso Conselho de Administração deixe de convocar, no prazo de oito dias, uma assembléia solicitada através de pedido que apresente as matérias a serem tratadas e esteja devidamente fundamentado;
- acionistas que representem cinco por cento, no mínimo, do nosso capital social quando nosso Conselho de Administração não atender, no prazo de oito dias, um pedido de convocação de assembléia que tenha como finalidade a instalação do nosso Conselho Fiscal; e
- o Conselho Fiscal, caso o nosso Conselho de Administração deixe de convocar a Assembléia Geral ordinária, sendo que o Conselho Fiscal poderá também convocar uma Assembléia Geral Extraordinária sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes.

Legitimação e Representação

De acordo com o nosso Estatuto Social, as pessoas presentes à Assembléia Geral deverão provar a sua qualidade de acionista e sua titularidade das ações com relação às quais pretendem exercer o direito de voto pelo menos 48 horas antes da respectiva Assembléia Geral.

Os acionistas que não atenderem ao prazo de que trata o parágrafo anterior poderão ser impedidos de participar de nossas Assembléias Gerais. Acreditamos que tal disposição estatutária é válida e legítima por permitir a nossa organização para a realização daqueles conclaves. Caso surja qualquer disputa acerca da presença em Assembléia Geral de acionista que não tenha comprovado a sua qualidade de acionista e sua titularidade das ações com relação às quais pretendem exercer o direito de voto com pelo menos 48 horas de antecedência, na forma do Estatuto Social, tal disputa poderá ser objeto de arbitragem em conformidade com as regras do Novo Mercado.

Nossos acionistas podem ser representados na Assembléia Geral por procurador constituído há menos de um ano, que seja nosso acionista ou administrador ou por advogado, ou ainda por uma instituição financeira. Fundos de investimento devem ser representados pelo seu administrador.

Direito de Recesso e Resgate

Direito de Recesso

Qualquer um de nossos acionistas dissidente de determinadas deliberações tomadas em Assembléia Geral poderá retirar-se da Companhia, mediante o reembolso do valor patrimonial de suas ações.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o direito de recesso poderá ser exercido, dentre outros, nos seguintes eventos:

- nossa cisão (observado o disposto abaixo);
- redução do nosso dividendo mínimo obrigatório;
- aquisição do controle de outra sociedade por um preço que exceda determinados limites previstos na Lei das Sociedades por Ações;
- incorporação de ações na qual a Companhia esteja envolvida, nos termos do Artigo 252 Lei das Sociedades por Ações;
- mudança do nosso objeto social;
- nossa fusão ou incorporação em outra sociedade (em situações específicas, conforme descritas abaixo);
- nossa participação em um grupo de sociedades, conforme tal expressão é utilizada na Lei das Sociedades por Ações;
- transformação societária.

A Lei das Sociedades por Ações estabelece que a nossa cisão somente ensejará direito de recesso nos casos em que ela ocasionar:

- mudança do nosso objeto, salvo quando o patrimônio cindido for vertido para sociedade cuja atividade preponderante coincida com a decorrente do nosso objeto social;
- redução do nosso dividendo obrigatório; ou
- nossa participação em um grupo de sociedades, conforme definido na Lei das Sociedades por Ações.

Nossos acionistas não terão direito de recesso caso nossas ações (i) tenham liquidez, ou seja, integrem o índice geral da BOVESPA ou o índice de qualquer outra bolsa, conforme definido pela CVM, e (ii) tenham dispersão, de forma que o acionista controlador, a sociedade controladora ou outras sociedades sob controle comum detenham menos da metade das ações da espécie ou classe objeto do direito de retirada nos casos de:

- fusão ou incorporação de nossa Companhia; ou
- incorporação de ações na qual a Companhia esteja envolvida, nos termos do Artigo 252 Lei das Sociedades por Ações;
- aquisição do controle de outra sociedade por um preço que exceda determinados limites previstos na Lei das Sociedades por Ações; ou
- participação de nossa Companhia em um grupo de sociedades.

O direito de recesso deverá ser exercido no prazo de 30 dias, contado da publicação da ata da Assembléia Geral que deliberar a matéria que der ensejo a tal direito. Adicionalmente, temos o direito de reconsiderar qualquer deliberação que tenha ensejado direito de recesso nos 10 dias subseqüentes ao término do prazo de exercício desse direito, se entendermos que o pagamento do preço do reembolso das ações aos acionistas dissidentes colocaria em risco nossa estabilidade financeira.

No caso do exercício do direito de recesso, os acionistas terão direito a receber o valor contábil de suas ações, com base no último balanço aprovado pela Assembléia Geral. Se, todavia, a deliberação que ensejou o direito de retirada tiver ocorrido mais de 60 dias depois da data do último balanço aprovado, o acionista poderá solicitar levantamento de balanço especial levantado em data não anterior a 60 dias antes da deliberação, para avaliação do valor de suas ações. Neste caso, devemos pagar imediatamente 80% do valor de reembolso calculado com base no último balanço aprovado por nossos acionistas, e o saldo remanescente no prazo de 120 dias a contar da data da deliberação da Assembléia Geral.

Resgate

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, nossas ações podem ser resgatadas mediante determinação de nossos acionistas em Assembléia Geral Extraordinária, representando no mínimo 50% das nossas Ações. O resgate poderá ser pago com os lucros da Companhia, as reservas de lucro ou reservas de capital.

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é o nosso órgão de deliberação colegiada, responsável pela orientação de nosso negócio, incluindo a nossa estratégia de longo prazo. Nosso Conselho de Administração é composto por no mínimo 5 e no máximo 9 membros, que deverão ser residentes no País e acionistas da Companhia.

O artigo 25 do nosso Estatuto Social, anexo a este Prospecto, estabelece as competências gerais de nosso Conselho de Administração.

As reuniões de nosso Conselho de Administração devem ser realizadas ao menos trimestralmente ou sempre que necessário. As decisões do Conselho de Administração são tomadas pelo voto favorável da maioria absoluta dos membros deste órgão.

Em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, o membro do Conselho de Administração está proibido de votar em qualquer assembléia, ou ainda de atuar em qualquer operação ou negócio no qual tenha interesse conflitante com a Companhia.

Eleição dos Membros do Conselho de Administração

Nos termos do Regulamento de listagem do Novo Mercado, pelo menos 20% dos membros do nosso Conselho de Administração deverão ser Conselheiros independentes, sendo assim considerado aquele que: (i) não tem qualquer vínculo com a Companhia, exceto participação de capital; (ii) não ser acionista controlador, cônjuge ou parente até segundo grau daquele, ou não ser ou não ter sido, nos últimos 3 anos, vinculado a sociedade ou entidade relacionada ao acionista controlador; (iii) não ter sido, nos últimos 3 anos, empregado ou diretor da Companhia, do acionista controlador ou de sociedade controlada pela Companhia; (iv) não ser fornecedor ou comprador, direto ou indireto, de serviços e/ou produtos da Companhia, em magnitude que implique perda de independência; (v) não ser funcionário ou administrador de sociedade ou entidade que esteja oferecendo ou demandando serviços e/ou produtos à Companhia; (vi) não ser cônjuge ou parente até segundo grau de algum administrador da Companhia; (vii) não receber outra remuneração da Companhia além da de conselheiro (proventos em dinheiro oriundos de participação no capital estão excluídos desta restrição). Atualmente, 2 de nossos conselheiros tem tal característica.

A Lei das Sociedades por Ações permite a adoção do processo de voto múltiplo, mediante requerimento por acionistas representando, no mínimo, 10% do capital votante da companhia, atribuindo-se para cada ação tantos votos quantos sejam os membros do Conselho de Administração, sendo assegurado aos acionistas que detenham, individualmente ou em bloco, pelo menos 15% de nossas ações ordinárias, o direito de indicar, em votação em separado, um conselheiro. Segundo a Instrução da CVM nº 282, de 26 de junho de 1998, o percentual mínimo do capital votante exigido para que se solicite a adoção do processo de voto múltiplo em companhias abertas pode ser reduzido em função do valor do capital social, 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. Em não sendo solicitada a adoção do voto múltiplo, os conselheiros são eleitos pelo voto majoritário de acionistas titulares de nossas ações ordinárias, presentes ou representados por procurador. Nossos conselheiros são eleitos pelos nossos acionistas reunidos em Assembléia Geral ordinária para um mandato unificado de dois anos.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada conselheiro deve ser titular de, pelo menos, uma ação de emissão da Companhia.

Operações de Interesse para os Conselheiros

A Lei das Sociedades por Ações proíbe um conselheiro de:

- praticar qualquer ato de liberalidade às custas da companhia, salvo por atos gratuitos razoáveis em benefício dos empregados ou da comunidade de que participe a companhia, tendo em vista suas responsabilidades sociais, os quais poderão ser autorizados pelo conselho de administração;
- receber, de terceiros, em razão de seu cargo, qualquer tipo de vantagem pessoal direta ou indireta de terceiros, sem autorização constante do respectivo Estatuto Social ou concedida através de Assembléia Geral;
- sem prévia autorização da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração, tomar por empréstimo recursos ou bens da Companhia, ou usar, em proveito próprio, de terceiros ou de sociedade em que tenha interesse, os seus bens, serviços ou crédito;
- intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da Companhia, ou nas deliberações que a respeito tomarem os demais administradores da Companhia;
- usar em benefício próprio ou de terceiros, com ou sem prejuízo para a Companhia, oportunidades comerciais de que tenha conhecimento devido ao exercício do seu cargo;
- omitir-se no exercício ou proteção de direitos da Companhia ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse da Companhia; e
- adquirir, para revender com lucro, bem ou direito que sabe necessário à Companhia, ou que esta tencione adquirir.

A remuneração dos conselheiros em determinado exercício social é fixada pelos acionistas na Assembléia Geral ordinária que aprova as demonstrações financeiras do exercício social anterior.

Conselho Fiscal

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o Conselho Fiscal é um órgão independente da administração e da auditoria externa da Companhia. A responsabilidade principal do Conselho Fiscal é fiscalizar os atos dos administradores e analisar as demonstrações financeiras, relatando suas observações aos acionistas.

Nosso Conselho Fiscal não é de funcionamento permanente. De acordo com o nosso Estatuto Social, o Conselho Fiscal deve ser formado de 3 e a 5 membros, e igual número de suplentes, todos residentes no País, acionistas ou não.

O nosso Conselho Fiscal será instalado pela Assembléia Geral a pedido de acionistas que representem, no mínimo, um décimo de nossas ações ordinárias, e cada período de seu funcionamento terminará na primeira Assembléia Geral Ordinária após a sua instalação. O pedido de funcionamento do Conselho Fiscal, ainda que a matéria não conste do anúncio de convocação, poderá ser formulado em qualquer Assembléia Geral, que elegerá os seus membros.

O Conselho Fiscal não pode ter membros que façam parte do Conselho de Administração, da Diretoria ou do quadro de colaboradores de uma empresa controlada ou de uma empresa do mesmo grupo, tampouco um cônjuge ou parente dos nossos administradores. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações exige que os membros do Conselho Fiscal recebam, a título de remuneração, no mínimo, 10% da média da remuneração paga aos Diretores, excluindo benefícios, verbas de representação e participações nos lucros e resultados.

Restrições à Realização de Determinadas Operações por Acionistas Controladores, Conselheiros e Diretores

Estamos sujeitos às regras estabelecidas na Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, quanto à negociação de valores mobiliários de nossa emissão. A Companhia, nossos acionistas controladores, diretos ou indiretos, membros do nosso Conselho de Administração, nossos diretores e membros do nosso Conselho Fiscal, membros dos nossos comitês e de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição estatutária, bem como qualquer outra pessoa que tenha conhecimento de informação referente a ato ou fato relevante, sabendo que se trata de informação ainda não divulgada ao mercado, são proibidos de negociar com valores mobiliários de nossa emissão, incluindo operações com derivativos que envolvam valores mobiliários de emissão da nossa Companhia, antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido nos nossos negócios.

Esta restrição também é aplicável:

- aos membros do nosso Conselho de Administração, nossos diretores e membros do nosso Conselho Fiscal que se afastarem de cargos na nossa administração anteriormente à divulgação de negócio ou fato iniciado durante seu período de gestão, por um período de 6 meses a contar da data em que tais pessoas se afastaram de seus cargos;
- em caso de existência de intenção de promover operações de fusão, incorporação, cisão total ou parcial, ou reorganização societária envolvendo a Companhia;
- a nós, caso tenha sido celebrado qualquer acordo ou contrato visando à transferência do controle acionário respectivo, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim;
- durante o período de 15 dias anteriores à divulgação de nossas informações trimestrais (ITR) e anuais (IAN e DFP) exigidas pela CVM; e
- aos acionistas controladores, diretos ou indiretos, membros do nosso Conselho de Administração e diretores, sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de nossa emissão pela própria Companhia, ou por qualquer uma das nossas controladas, coligadas ou outra companhia sob controle comum ao da nossa Companhia, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim.

Arbitragem

Nos termos do Contrato de Participação no Novo Mercado e do nosso Estatuto Social a Companhia, seus acionistas, seus administradores, seus membros do conselho fiscal e a BOVESPA obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no nosso Estatuto Social, nas normas editadas pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Cancelamento de Registro de Companhia Aberta

O cancelamento do registro de companhia aberta por decisão do acionista controlador ou grupo de acionistas controladores só pode ocorrer caso o controlador, grupo de acionistas controladores, ou a própria Companhia efetive uma OPA de todas as ações em circulação, de acordo com as disposições da Lei das Sociedades por Ações e observados os regulamentos e normas da CVM bem como o Regulamento de Listagem do Novo Mercado que, entre outros requisitos, exigem que o preço ofertado seja justo, na forma estabelecida em lei; e que os acionistas titulares de mais de dois terços das ações em circulação tenham concordado expressamente com o cancelamento do registro ou aceitado a oferta pública, sendo que, para esse fim específico, considera-se ações em circulação apenas aquelas ações cujos titulares tiverem concordado expressamente com o cancelamento do registro ou tiverem se habilitado para o leilão de oferta pública.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, preço justo é definido como sendo, o valor de avaliação da Companhia, apurado com base nos critérios, adotados de forma isolada ou combinada, de patrimônio líquido contábil, de patrimônio líquido avaliado a preço de mercado, de fluxo de caixa descontado, de comparação por múltiplos, de cotação das ações de emissão da Companhia no mercado ou com base em outro critério aceito pela CVM. É assegurada a revisão do valor da oferta, no caso de titulares de no mínimo 10% 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 ou ser cancelada, devendo tal decisão ser divulgada ao mercado.

Nos termos do Regulamento do Novo Mercado e do Estatuto Social, o preço mínimo das ações na oferta pública de aquisição de ações a ser efetuada para o cancelamento do registro de companhia aberta deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia seus administradores e/ou acionistas controladores, com experiência comprovada, que será escolhida pela assembléia geral a partir de lista tríplice apresentada pelo nosso Conselho de Administração.

Saída do Novo Mercado

Podemos, a qualquer momento, requerer o cancelamento de nossa listagem no Novo Mercado, desde que tal deliberação seja aprovada em Assembléia Geral por acionistas que representem a maioria das nossas ações, e desde que a BOVESPA seja informada por escrito com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência. Tal deliberação deverá especificar se a saída ocorre porque os valores mobiliários por nós emitidos passarão a ter registro para negociação fora do Novo Mercado, ou se em razão do cancelamento do nosso registro de companhia aberta. Nossa saída do Novo Mercado não implicará a perda da nossa condição de companhia aberta registrada na BOVESPA.

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 ou grupo de acionistas controladores deverá efetivar OPA, observados os termos e condições prescritos na regulamentação. O preço da OPA corresponderá, no mínimo, ao valor econômico apurado, mediante elaboração de laudo de avaliação por sociedade especializada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia seus administradores e/ou acionistas controladores, com experiência comprovada, que será escolhida pela Assembléia Geral, que deverá contar com a presença de acionistas, em primeira instalação, que representem, no mínimo, 20% do total de ações em circulação, conforme abaixo definido, 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 das ações em circulação dos acionistas presentes, não se computando os votos do acionista controlador, de seu cônjuge, companheiro (a) e dependentes incluídos na declaração anual de impostos de renda, ações em tesouraria, ações detidas por sociedades controladas ou coligadas da Companhia e outras sociedades que integrem o mesmo grupo econômico de fato ou de direito. Os custos de elaboração de referido laudo deverão ser integralmente suportados pelo acionista controlador.

Nos termos do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, caso o nosso controle seja alienado nos 12 meses subseqüentes à nossa saída do Novo Mercado, o acionista controlador alienante e o comprador deverão oferecer aos demais acionistas a aquisição de suas ações pelo preço e nas condições obtidas pelo acionista controlador alienante, devidamente atualizado. 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 uma eventual saída do Novo Mercado, não poderemos solicitar a listagem de valores mobiliários de emissão da Companhia no Novo Mercado pelo período de dois anos subseqüentes ao cancelamento, a menos que ocorra uma alienação do nosso controle após nossa saída do Novo Mercado.

Alienação de Controle

De acordo com o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, a alienação de nosso controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente se obrigue a efetivar, observados os termos e condições previstos na regulamentação. OPA das demais ações dos nossos outros acionistas nos mesmos termos e condições concedidas ao controlador alienante.

A OPA é exigida, ainda:

- quando houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou de direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na alienação do nosso controle;
- quando, sendo o controlador uma sociedade, o controle de tal sociedade controladora for transferido;
- quando aquele que já detiver nossas ações, adquirir o poder de controle em razão de contrato particular de compra de ações. Nesse caso, o acionista adquirente estará obrigado a efetivar OPA pelos mesmos termos e condições oferecidos ao acionista alienante e ressarcir os acionistas de quem tenha comprado ações em bolsa, nos 6 meses anteriores à data da alienação do controle. O valor do ressarcimento é a diferença entre o preço pago ao acionista controlador alienante e o valor pago em bolsa, por ações, nesse período, devidamente atualizado.

O comprador, quando necessário, deverá tomar as medidas cabíveis para recompor, dentro dos 6 meses subseqüentes, o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) de ações em circulação no mercado.

A Companhia não registrará qualquer transferência de ações para o comprador do poder de controle da Companhia ou para aquele (aqueles) que vierem a deter o poder de controle enquanto o comprador não subscrever o Termo de Anuência dos Controladores. A Companhia também não registrará acordo de acionistas que disponha sobre o exercício do poder de controle enquanto os seus signatários não subscreverem o Termo de Anuência dos Controladores.

Ofertas Públicas de Aquisição de Ações

Nosso Estatuto Social prevê que a configuração em um mesmo momento de mais de uma das situações acima descritas enseja a realização de OPA. Será facultada a formulação de uma única OPA visando a mais de uma finalidade, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA, não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Adicionalmente, nosso Estatuto Social permite que a Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização de qualquer das OPAs mencionadas nesta seção, assegurem sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e conforme o caso, a própria Companhia. A Companhia ou o acionista responsável, conforme o caso, não se eximem de responsabilidade de realizar a OPA até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

Realização, pela Nossa Companhia, de Operações de Compra de Ações de Emissão Própria

Nosso Estatuto Social autoriza nosso Conselho de Administração a aprovar a compra, pela Companhia, de ações de emissão própria, ou a lançar opções de venda e compra referenciadas em nossas ações. A decisão de comprar ações de emissão própria para manutenção em tesouraria ou para cancelamento não pode, dentre outras coisas:

- resultar na redução do nosso capital social;
- fazer com que seja necessária a utilização de recursos superiores ao saldo de lucros ou reservas disponíveis, exceto a reserva legal, reserva de lucros a realizar, reserva de reavaliação e reserva especial de dividendo obrigatório não distribuído, constantes do último balanço;
- criar, direta ou indiretamente, qualquer demanda, oferta ou condição do preço por ação artificial, ou utilizar-se de qualquer prática não equitativa;
- ser utilizada para a compra de ações detidas por nosso acionista controlador; ou
- ocorrer enquanto estiver em curso oferta pública de aquisição de ações de nossa emissão.

Compete ao nosso Conselho de Administração decidir sobre comprar nossas ações, especificando (i) o objetivo da operação, (ii) a quantidade de ações a serem adquiridas, (iii) o prazo máximo para a realização das operações autorizadas, que não poderá exceder a 365 dias, (iv) a quantidade de ações em circulação no mercado, e (v) nome e endereço das instituições financeiras que atuarão como intermediárias.

Não podemos manter em tesouraria mais do que 10% de nossas ações em circulação no mercado, incluindo as ações detidas por nossas subsidiárias e coligadas.

Qualquer compra de nossas Ações deve ser realizada em bolsa, exceto se as ações somente estiverem admitidas à negociação em mercado de balcão, e não pode ser feita por meio de operações privadas, exceto se previamente aprovada pela CVM. Podemos também comprar ações de emissão própria, na hipótese em que a Companhia deixe de ser uma companhia aberta. Adicionalmente, podemos comprar ou emitir opções de compra ou de venda relacionadas às ações de emissão 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. Ainda, 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 de Listagem do Novo Mercado estabelecem que a companhia aberta deve fornecer à CVM e à BOVESPA determinadas informações periódicas:

- demonstrações financeiras preparadas de acordo com o Práticas Contábeis Brasileiras, bem como os relatórios dos administradores e dos auditores independentes, dentro dos 3 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 derivadas das nossas demonstrações financeiras);
- edital de convocação da Assembléia Geral Ordinária, no mesmo dia em que forem publicadas na imprensa;
- sumário das decisões tomadas nas Assembléias Gerais Ordinárias, no dia da sua realização;
- ata da Assembléia Geral Ordinária, até 10 (dez) dias após a sua realização;
- formulário de Informações Anuais - IAN, até trinta dias após a realização da Assembléia Geral Ordinária; e
- formulário de Informações Trimestrais - ITR, acompanhadas de Relatório de Revisão Especial emitido por auditor independente devidamente registrado na CVM, até quarenta e cinco dias após o término de cada trimestre do exercício social, excetuando o último trimestre, ou quando a empresa divulgar as informações para acionistas, ou para terceiros, caso isso ocorra em data anterior.

Além das informações acima, cabe à Companhia informar a CVM e a BOVESPA sobre:

- edital de convocação de Assembléia-Geral Extraordinária ou especial, no mesmo dia de sua publicação;
- sumário das decisões tomadas nas Assembléias Gerais Extraordinária ou Especial, no dia da sua realização;
- ata de Assembléia Extraordinária ou Especial, até 10 dias (dez) após a realização da Assembléia;

- acordo de acionistas, quando do arquivamento na companhia;
- comunicação sobre ato ou fato relevante, no mesmo dia de sua divulgação pela imprensa;
- informação sobre pedido de concordata, 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 concordata suspensiva, no mesmo dia da entrada do pedido em juízo ou no dia de sua ciência pela Companhia;
- informação sobre pedido ou confissão de falência, no mesmo dia de sua ciência pela Companhia, ou do ingresso do pedido em juízo, conforme for o caso;
- sentença declaratória de falência com indicação do síndico da massa falida, no mesmo dia de sua ciência pela companhia; e
- outras informações exigidas pela CVM, no prazo estipulado para tanto.

Informações Exigidas pela BOVESPA das Companhias Listadas no Novo Mercado

Além dos requisitos de divulgação da legislação societária e da CVM, devemos observar também os seguintes requisitos de divulgação previstos no Regulamento do Novo Mercado:

- no máximo 6 meses após a obtenção de autorização para negociar no Novo Mercado, devemos apresentar demonstrações financeiras da Companhia e demonstrações consolidadas a serem elaboradas após o término de cada trimestre (excetuado o último trimestre) e de cada exercício social, incluindo a demonstração de fluxo de caixa que deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamentos e investimentos;
- a partir da divulgação das demonstrações financeiras referentes ao segundo exercício após a obtenção de autorização para negociar nossos valores mobiliários no Novo Mercado devemos, no máximo, quatro meses após o encerramento do exercício social (i) elaborar demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas, quando aplicável, de acordo com os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, em reais ou dólares americanos, que deverão ser divulgadas na íntegra, no idioma inglês, acompanhadas (a) do relatório da administração, (b) das notas explicativas que informem, inclusive, o lucro líquido e o patrimônio líquido apurados ao final do exercício, segundo os Princípios Contábeis Brasileiros e a proposta da destinação do resultado, e (c) do parecer dos auditores independentes; ou (ii) divulgar, no idioma inglês, a íntegra das demonstrações financeiras, relatório da administração e as notas explicativas, preparadas de acordo com legislação societária brasileira, acompanhadas (a) de nota explicativa adicional que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões internacionais U.S. GAAP ou IFRS, conforme o caso, evidenciando as principais diferenças entre os critérios contábeis aplicados, e (b) do parecer dos auditores independentes; e
- a partir da data de divulgação das primeiras demonstrações financeiras preparadas de acordo com as disposições previstas acima, no máximo 15 dias após o prazo estabelecido pela legislação para divulgação das Informações Trimestrais - ITR, devemos (i) apresentar, na íntegra, as Informações Trimestrais traduzidas para o idioma inglês; ou (ii) apresentar as demonstrações financeiras ou demonstrações consolidadas, quando aplicável, de acordo com um dos padrões internacionais US GAAP ou IFRS, de acordo com as disposições acima, acompanhadas de relatório dos auditores independentes.

No caso específico dos itens (i), (iv) e (v) abaixo no prazo máximo de 6 meses após a obtenção da autorização para negociar no Novo Mercado, e nos demais logo após a obtenção da referida autorização, as nossas informações trimestrais, além das informações exigidas pela legislação aplicável, deverão conter as seguintes informações:

- (i) 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;
- (ii) posição acionária de todo aquele que detiver mais do que 5% do nosso capital social, de forma direta ou indireta, até o nível da pessoa física;
- (iii) quantidade e características dos valores mobiliários de nossa emissão de que sejam titulares, direta ou indiretamente, os grupos de acionistas controladores, administradores e os membros do conselho fiscal, de forma consolidada;
- (iv) evolução da participação dos acionistas controladores, dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal em relação aos respectivos valores mobiliários, nos 12 meses imediatamente anteriores;
- (v) em nota explicativa, a demonstração de fluxo de caixa da Companhia, que deverá indicar, no mínimo, as alterações ocorridas no saldo de caixa e equivalentes de caixa, segregados em fluxos operacionais, financiamentos e investimentos;
- (vi) quantidade de Ações em Circulação e sua porcentagem em relação ao total de Ações emitidas; e
- (vii) existência e vinculação à Cláusula Compromissória de Arbitragem.

As informações relativas à quantidade e características das Ações direta ou indiretamente detidas pelos acionistas controladores, membros do Conselho de Administração, da Diretoria ou do Conselho Fiscal, a evolução da quantidade de Ações detidas por estas pessoas nos 12 meses imediatamente anteriores, e a existência e vinculação à Cláusula Compromissória de Arbitragem devem também estar incluídas nas Informações Anuais - IAN da companhia, no quadro "outras informações consideradas importantes para o melhor entendimento da Companhia".

Divulgação de Negociações Com Ações Realizadas por Acionista Controlador, Conselheiro, Diretor ou Membro do Conselho Fiscal

De acordo com a Instrução CVM nº 358 e com o Regulamento do Novo Mercado nossos acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal ou de qualquer outro órgão técnico ou consultivo devem informar à CVM e à BOVESPA, a quantidade e espécie de valores mobiliários de emissão da Companhia ou de nossas controladas ou controladoras que sejam companhias abertas, ou a eles referenciados, de que sejam titulares, bem como quaisquer alterações posteriores. As informações deverão incluir os valores mobiliários que sejam de propriedade de cônjuge, companheiro ou dependente incluído em sua declaração de imposto de renda e de sociedade controlada direta ou indiretamente por quaisquer dessas pessoas.

A comunicação deverá conter, no mínimo, o nome e qualificação do comunicante, identificação da emissora e a quantidade, por espécie e classe, no caso de ações, e demais características no caso de outros valores mobiliários, e a forma, preço e data da operação.

Essas informações devem ser enviadas imediatamente após a investidura no cargo ou quando da apresentação do pedido de registro da companhia como aberta, e no prazo de dez dias a contar do final do mês em que se verificar alteração das posições detidas.

De acordo com o regulamento do Novo Mercado, o acionista controlador é obrigado a comunicar à BOVESPA informações sobre a quantidade e características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que seja titular direta ou indiretamente, inclusive derivativos referenciados em tais valores mobiliários. Essa obrigação estende-se aos valores mobiliários e respectivos derivativos de que sejam titulares, direta ou indiretamente, o cônjuge, companheiro, e dependentes incluídos na declaração anual de imposto de renda do acionista controlador. Essa comunicação deverá ser feita imediatamente após a aquisição do poder de controle e no prazo de 10 dias após o término do mês em que se verificar negociação.

Sempre que os acionistas controladores, diretos ou indiretos, e os acionistas que elegem membros do nosso Conselho de Administração ou do Conselho Fiscal, bem como de qualquer pessoa, física ou jurídica, ou grupo de pessoas atuando em conjunto ou representando um mesmo interesse, atingir participação, direta ou indireta, que corresponda a 5% ou mais das nossas ações, tais acionistas ou grupo de acionistas deverão comunicar à nossa Companhia, à BOVESPA e à CVM as seguintes informações:

- nome e qualificação do comunicante;
- quantidade, espécie e/ou classe, nos casos de ações adquiridas, ou características, no caso de outros valores mobiliários;
- objetivo da aquisição e quantidade visada;
- informação sobre quaisquer acordos regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de valores mobiliários de emissão da nossa Companhia;

Tal comunicação também é obrigatória para a pessoa ou grupo de pessoas representando um mesmo interesse, titular de participação acionária igual ou superior a 5% das nossas Ações, sempre que tal participação se eleve ou reduza em 5%.

Divulgação de Ato ou Fato Relevante

De acordo com a Lei do Mercado de Valores Mobiliários, devemos informar à CVM e à BOVESPA a ocorrência de qualquer ato ou fato relevante que diga respeito aos nossos negócios. Devemos também publicar um aviso sobre tal ato ou fato. Um ato ou fato é considerado relevante se tiver o efeito de influenciar o preço dos valores mobiliários de emissão da Companhia, a decisão de investidores de negociar os valores mobiliários de emissão da Companhia ou a decisão de investidores de exercer quaisquer direitos na qualidade de titulares de valores mobiliários de emissão da Companhia.

Em circunstâncias especiais, podemos submeter à CVM um pedido de tratamento confidencial com relação a um ato ou fato relevante.

Reunião Pública com Analistas

O Regulamento do Novo Mercado estipula que pelo menos uma vez ao ano, a Companhia deve realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à sua respectiva situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

Calendário Anual

Fica estipulado pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado que as companhias deverão enviar à BOVESPA e divulgar, até o fim de janeiro de cada ano, um calendário anual, informando sobre eventos corporativos programados, contendo informações sobre a Companhia, o evento, data e hora de sua realização, a publicação e o envio do documento tratado no evento à BOVESPA. Eventuais alterações subseqüentes em relação aos eventos programados deverão ser enviadas à BOVESPA e divulgadas imediatamente.

Contratos com o Mesmo Grupo

Segundo o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia deve enviar à BOVESPA e divulgar informações de todo e qualquer contrato celebrado entre a Companhia e suas controladas e coligadas, seus administradores, seu acionista controlador, e, ainda, entre a Companhia e sociedades controladas e coligadas dos administradores e do acionista controlador, assim como com outras sociedades que com qualquer dessas pessoas integre um mesmo grupo de fato ou direito, sempre que for atingido, num único contrato ou em contratos sucessivos, com ou sem o mesmo fim, em qualquer período de um ano, valor igual ou superior a R\$200 mil, ou valor igual ou superior a 1% sobre o patrimônio líquido da Companhia, considerando o maior.

Essas informações divulgadas deverão discriminar o objeto do contrato, o prazo, o valor, as condições de rescisão ou de término e a eventual influência do contrato sobre a administração ou a condução dos negócios da Companhia. Vide seção "Operações com Partes Relacionadas".

DIVIDENDOS E POLÍTICA DE DIVIDENDOS

Observado o disposto na Lei das Sociedades por Ações e em nosso Estatuto Social, o dividendo obrigatório será pago a nossos acionistas a cada exercício social (a não ser que a distribuição do dividendo obrigatório seja suspensa, caso nosso Conselho de Administração informe à assembléia geral que a distribuição é incompatível com a nossa condição financeira). O dividendo obrigatório é equivalente a um percentual mínimo de nosso lucro líquido do exercício social anterior, ajustado conforme a Lei das Sociedades por Ações. Nosso Estatuto Social determina que esse percentual mínimo é de 25% do montante de lucro líquido apurado em nossas demonstrações financeiras não-consolidadas, ajustado de acordo com a Lei das Sociedades por Ações. Vide seção “- Alocação do Lucro Líquido e Distribuição de Dividendos” para maiores informações relativas ao cálculo do montante disponível para ser distribuído a nossos acionistas.

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

Não distribuímos quaisquer quantias a título de dividendos ou juros sobre o capital próprio desde a nossa constituição até a data deste Prospecto.

Alocação do Lucro Líquido e Distribuição de Dividendos

Valores Disponíveis para Distribuição

Em cada Assembléia Geral ordinária, o nosso Conselho de Administração deverá fazer uma recomendação sobre a destinação do lucro líquido do exercício social anterior, que será objeto de deliberação por nossos acionistas. Para fins da Lei das Sociedades por Ações, lucro líquido é definido como o resultado do exercício que remanescer depois de deduzidos os prejuízos acumulados de exercícios sociais anteriores, os montantes relativos ao imposto de renda e à contribuição social e quaisquer valores destinados ao pagamento de participações estatutárias de empregados e administradores no lucro da Companhia.

Nosso Estatuto Social prevê que uma quantia equivalente a 25% do nosso lucro líquido anual ajustado, conforme reduzido pelas destinações à reserva legal e à reserva para contingências (se houver), e conforme acrescido da reversão de valores da reserva para contingências formada em exercícios anteriores (se houver) e dos lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercício subseqüentes (se houver), deverá estar disponível para distribuição a título de dividendo ou pagamento de juros sobre o capital próprio, em qualquer exercício social. Ademais, o dividendo mínimo obrigatório poderá ser limitado à parcela realizada do lucro líquido. Esta quantia representa o dividendo mínimo obrigatório. O cálculo do lucro líquido e das alocações para reservas, bem como dos valores disponíveis para distribuição, são efetuados com base em nossas demonstrações financeiras não consolidadas preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações. Vide seção “Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio”.

Reservas

As demonstrações financeiras das sociedades constituídas sob as leis do Brasil apresentam, normalmente, duas principais contas de reservas – as reservas de lucros e as reservas de capital.

Reservas de lucros. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, as reservas de lucros compreendem a reserva legal, a reserva de lucros a realizar, a reserva para contingências, as reservas estatutárias e a reserva de retenção de lucros.

- *Reserva legal.* Estamos obrigados a manter reserva legal, à qual devemos destinar 5% do lucro líquido de cada exercício social até que o valor da reserva seja igual a 20% do nosso capital social. Não obstante, não somos obrigados a fazer qualquer destinação à reserva legal com relação a qualquer exercício social em que a reserva legal, quando acrescida às demais reservas de capital constituídas, exceder 30% do capital social da Companhia. Os valores da reserva legal devem ser aprovados em Assembléia Geral ordinária de acionistas e podem ser utilizados exclusivamente para compensar prejuízos ou aumentar o nosso capital social, não estando, porém, disponíveis para pagamento de dividendos. Em 31 de maio de 2006, não alocamos qualquer valor a título de reserva legal.
- *Reserva de lucros a realizar.* De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, no exercício social em que o valor do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido, o excesso poderá ser destinado à constituição de reserva de lucros a realizar, mediante aprovação pelos novos acionistas. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder a soma dos seguintes valores (i) o resultado líquido positivo da equivalência patrimonial e (ii) o lucro, ganho ou rendimento em operações cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte. Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizadas, devem ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a sua realização, se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subseqüentes. Em 31 de maio de 2006, não alocamos qualquer valor a título de reserva de lucros a realizar.
- *Reserva para contingências.* De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, parte do lucro líquido poderá ser destinada à reserva para contingências com a finalidade de, a partir de proposta de nossa administração e aprovação da Assembléia Geral, compensar, em exercício futuro, a diminuição do lucro decorrente de perda julgada provável, cujo valor possa ser estimado. Qualquer valor assim destinado em exercício anterior deverá ser revertido no exercício social em que a perda que tenha sido antecipada, não venha, de fato, a ocorrer, ou na hipótese de a perda antecipada efetivamente ocorrer. Em 31 de maio de 2006, não alocamos qualquer valor a título de reserva para contingências.
- *Reserva Estatutária.* De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, o estatuto social poderá criar reserva estatutária de lucros desde que indique, de modo preciso e completo: (i) a sua finalidade; (ii) fixe os critérios para determinar a parcela anual dos lucros líquidos que serão destinados à sua constituição; e (iii) estabeleça o limite máximo da reserva. A alocação dos recursos para reservas estatutárias não poderá ocorrer em prejuízo da distribuição do dividendo obrigatório. Em 31 de maio de 2006, não tínhamos nenhuma reserva estatutária de lucros constituída.
- *Reserva de retenção de lucros.* De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a Assembléia Geral poderá deliberar reter parcela do lucro líquido do exercício prevista em orçamento de capital. A destinação de parte do lucro líquido para a reserva de retenção de lucros não pode ocorrer em detrimento do pagamento do dividendo obrigatório. Em 31 de maio de 2006, não alocamos qualquer valor a título de reservas de retenção de lucros.

O saldo das reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar o valor do nosso capital social. Uma vez atingido esse limite máximo, nossos acionistas poderão deliberar sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do nosso capital social, ou na distribuição de dividendos.

Reserva de Capital. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a reserva de capital consiste em ágio na emissão de ações, reserva especial de ágio na incorporação, alienação de partes beneficiárias, alienação de bônus de subscrição, prêmio na emissão de debêntures, incentivos fiscais e doações e subvenções para investimentos. As quantias destinadas à nossa reserva de capital não são consideradas para efeito da determinação do dividendo obrigatório. Com a adesão da Companhia ao Novo Mercado, a mesma não poderá emitir partes beneficiárias. O saldo existente na reserva de capital somente poderá ser utilizado para incorporação ao capital social, absorção de prejuízos que ultrapassem os lucros acumulados e as reservas de lucros; ou resgate, reembolso ou compra de ações. Em 31 de maio de 2006, não alocamos qualquer valor a título de reservas de capital.

Pagamento de Dividendos e Juros sobre o Capital Próprio

O Estatuto Social de uma companhia brasileira deve especificar um percentual mínimo do lucro líquido do exercício que deve ser pago aos acionistas a título de dividendo mínimo obrigatório, que pode também ser pago sob a forma de juros sobre o capital próprio. Em atendimento ao disposto na Lei das Sociedades por Ações, o dividendo obrigatório foi fixado em nosso Estatuto Social em 25% do lucro líquido do exercício, ajustado na forma da Lei das Sociedades por Ações. Vide “- Alocação de Lucro Líquido e Distribuição de Dividendos - Valores disponíveis para distribuição”.

Adicionalmente, nosso Conselho de Administração pode recomendar aos acionistas que aprovelem o pagamento de dividendos adicionais, provenientes de outros recursos legalmente disponíveis para distribuição.

A Lei das Sociedades por Ações permite, entretanto, que os acionistas de uma companhia suspendam a distribuição do dividendo mínimo obrigatório, caso o Conselho de Administração informe à Assembléia Geral que a distribuição é incompatível com a condição financeira da companhia. O Conselho Fiscal, se estiver em funcionamento, deve emitir seu parecer à recomendação do Conselho de Administração. Nessa hipótese, a nossa administração deverá apresentar justificativa da suspensão à CVM. Os lucros não distribuídos em razão da suspensão na forma acima mencionada serão destinados a uma reserva especial e, caso não sejam absorvidos por prejuízos subseqüentes, deverão ser pagos, a título de dividendos, tão logo a condição financeira da companhia assim o permita.

Dividendos. Estamos obrigados pela Lei das Sociedades por Ações e por nosso Estatuto Social a realizar Assembléia Geral ordinária até o quarto mês subseqüente ao encerramento de cada exercício social na qual, entre outras coisas, os acionistas terão que deliberar sobre o pagamento de dividendo anual do exercício social encerrado. O pagamento de dividendos de determinado exercício social encerrado toma por base as demonstrações financeiras auditadas não consolidadas, referentes ao exercício social imediatamente anterior.

Os titulares de ações na data em que o dividendo for declarado fazem jus ao recebimento dos dividendos. Nos termos da Lei das Sociedades por Ações, o dividendo anual deve ser pago no prazo de 60 dias a contar de sua declaração, a menos que a deliberação de acionistas estabeleça outra data de pagamento que, em qualquer hipótese, deverá ocorrer antes do encerramento do exercício social em que o dividendo tenha sido declarado.

Nosso Estatuto Social não estabelece que o valor do pagamento de dividendo seja corrigido por conta da inflação.

Os acionistas têm prazo de 3 anos, contados da data de pagamento de dividendos, para reclamar dividendos (ou pagamentos de juros) referentes às suas ações, após o qual o valor dos dividendos ou juros sobre o capital próprio não reclamados reverterá em favor de nossa Companhia.

Nosso Conselho de Administração pode declarar dividendos intermediários ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros apurados no último balanço semestral. Adicionalmente, o nosso Conselho de Administração pode determinar o levantamento de balanços em períodos inferiores a 6 meses e declarar dividendos ou juros sobre o capital próprio com base nos lucros apurados em tais balanços, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital previstas no parágrafo 1º do art. 182 da Lei das Sociedades por Ações. O Conselho de Administração poderá, ainda, pagar dividendos intermediários ou juros sobre o capital próprio à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral. Os pagamentos de dividendos intermediários podem ser compensados do valor do dividendo mínimo obrigatório relativo ou juros sobre capital próprio constituem antecipação do valor de dividendos obrigatórios relativos ao lucro líquido do final do exercício em que os dividendos intermediários foram pagos.

Juros sobre o capital próprio. Desde 1º de janeiro de 1996, as companhias brasileiras estão autorizadas a pagar juros a acionistas e considerar tais pagamentos dedutíveis para efeito do imposto de renda de pessoa jurídica e, desde 1997, também para efeito da contribuição social sobre o lucro líquido. A dedução fica limitada ao que for maior entre (i) 50% do nosso lucro líquido (após a dedução da contribuição social sobre lucro líquido e antes de se considerar a referida distribuição e quaisquer deduções referentes à contribuição social e imposto de renda) do período com relação ao qual o pagamento seja efetuado, e (ii) 50% de nossos lucros acumulados. Nosso Estatuto Social permite o pagamento de juros sobre o capital próprio como forma alternativa de pagamento de dividendos. Os juros sobre o capital próprio ficam limitados à variação *pro rata die* da Taxa de Juros de Longo Prazo, ou TJLP. O valor pago a título de juros sobre o capital próprio, líquido de imposto de renda, poderá ser imputado como parte do valor do dividendo mínimo obrigatório. De acordo com a legislação aplicável, somos obrigados a pagar aos acionistas um valor suficiente para assegurar que a quantia líquida recebida por eles a título de juros sobre o capital próprio, descontado o pagamento do imposto retido na fonte, acrescida do valor dos dividendos declarados, seja equivalente ao menos ao montante do dividendo mínimo obrigatório.

Qualquer pagamento de juros sobre o capital próprio a acionistas, sejam eles residentes ou não no Brasil, está sujeito a imposto de renda de 15%, sendo que esse percentual é de 25% caso a pessoa que recebe os juros seja residente em um paraíso fiscal (i.e., um País onde não exista imposto de renda ou que tenha seu percentual fixado abaixo de 20% ou onde a legislação local imponha restrições à divulgação da composição dos acionistas ou do proprietário do investimento).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. ANEXOS

- Anexo A – Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de junho de 2006
- Anexo B – Ata da Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 25 de julho de 2006
- Anexo C – Estatuto Social da Companhia
- Anexo D – Formulário IAN - Informações Anuais da Companhia (apenas as informações não constantes do Prospecto)
- Anexo E – Demonstrações Financeiras da Companhia e Parecer dos Auditores Independentes relativas ao período encerrado em 1º de março de 2006
- Anexo F – Demonstrações Financeiras da Companhia e Parecer dos Auditores Independentes relativas ao período encerrado em 31 de março de 2006
- Anexo G – Demonstrações Financeiras da Companhia e Parecer dos Auditores Independentes relativas ao período de 2 meses encerrado em 31 de maio de 2006
- Anexo H – Declarações da Companhia nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo I – Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da instrução CVM 400
- Anexo J – Estudo de Viabilidade

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ nº 07.794.351/0001-60

NIRE nº 35.300.328.337

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 30 DE JUNHO DE 2006**

DATA, HORA E LOCAL: 30 de junho de 2006, às 12:00 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, 417.

PRESENCAS: A totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia. Presente, também, o Sr. Celso Minoru Tokuda, Márcio da Rocha Camargo, Paulo de Tarso Gomes, Hélio Marcos Coutinho Beltrão e Maílson Ferreira da Nóbrega. Presente, também, o Sr. Marcelo Faria de Lima, Diretor de Relações com Investidores, a convite do Presidente do Conselho de Administração, a fim de prestar os esclarecimentos que se fizerem necessários. Presente também a totalidade dos acionistas da Companhia, a convite do Presidente do Conselho de Administração.

MESA: Sr. Celso Minoru Tokuda - Presidente e Sr. Márcio da Rocha Camargo - Secretário.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) a autorização para a Diretoria da Companhia tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização do aumento do capital social da Companhia, dentro do seu limite de capital autorizado, nos termos do seu Estatuto Social, mediante a emissão de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal ("Ações Ordinárias"), a serem objeto de distribuição pública a ser registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"); (ii) a ratificação de todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à realização da distribuição pública mencionada no item (i) acima; (iii) a autorização para o aumento de capital da Companhia dentro do limite do capital autorizado, nos termos do seu Estatuto Social, mediante oferta pública de Ações Ordinárias; (iv) a destinação dos recursos a serem auferidos pela Companhia em decorrência do aumento de capital; (v) a forma de colocação das Ações Ordinárias no âmbito da distribuição pública prevista no item (i) acima; (vi) a exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição das Ações Ordinárias; (vii) os direitos que as Ações Ordinárias a serem emitidas conferirão a seus titulares; (viii) ratificação de todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia para listagem das ações ordinárias no Novo Mercado, segmento especial de listagem da Bolsa de Valores de São Paulo – Bovespa ("Bovespa") ("Novo Mercado"), inclusive a assinatura do Contrato de Participação do Novo Mercado e dos demais documentos relacionados; e (ix) a autorização para a Diretoria da Companhia praticar quaisquer outros atos necessários à consecução das deliberações previstas nos itens (i) e (viii) acima.

DELIBERAÇÕES: após detida análise das matérias da ordem do dia, foram tomadas, por unanimidade, as seguintes deliberações: (i) autorizou-se a Diretoria, desde já, a tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização do aumento do seu capital social, dentro do limite de seu capital autorizado, nos termos do Estatuto Social, mediante a emissão de Ações Ordinárias a serem ofertadas ao público por meio de distribuição pública de Ações Ordinárias, a ser registrada na CVM, incluindo esforços de colocação de Ações Ordinárias no exterior, a serem adquiridas em conformidade com os mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, com base nas isenções de registro previstas no

Securities Act de 1933 dos Estados Unidos da América, conforme alterado ("*Securities Act*"). Para tanto, a Diretoria está investida de plenos poderes para tomar todas as providências necessárias à realização da distribuição pública e, em especial, dos poderes de representação da Companhia na CVM, Banco Central do Brasil, Bovespa, Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia, podendo praticar, ou fazer com que sejam praticados, quando necessários, quaisquer atos e/ou negociar e firmar quaisquer contratos, comunicações, notificações, certificados, documentos ou instrumentos que considerar necessários ou apropriados para a realização da distribuição pública, incluindo os Prospectos de Distribuição a serem arquivados na CVM, o Contrato de Coordenação, Subscrição e Colocação de Ações Ordinárias de Emissão de Abyara Planejamento Imobiliário S.A., o Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Estabilização de Preços de Ações Ordinárias de Emissão da Abyara Planejamento Imobiliário S.A. e o *Placement Agent Agreement*; (ii) foram ratificados todos os demais atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à distribuição pública mencionada no item (i) acima, inclusive a contratação do Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. ("Coordenador Líder") e do Banco Bradesco S.A. ("Bradesco" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores da Oferta") para coordenar a referida distribuição, dos assessores legais Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados e Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP e dos auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes; (iii) autorizou-se o aumento do capital social da Companhia dentro do limite do capital autorizado previsto no artigo 8º do seu Estatuto Social, mediante a emissão para subscrição pública de 6.550.000 (seis milhões, quinhentas e cinquenta mil) ações ordinárias a serem emitidas pela Companhia em distribuição primária de ações, além de 982.500 (novecentas e oitenta e duas mil e quinhentas) ações ordinárias referentes ao possível exercício da opção de ações de lote suplementar ("Ações Ordinárias"). Em decorrência, deliberaram, ainda, que o preço de emissão das Ações Ordinárias, bem como as outras condições da oferta pública serão fixadas posteriormente pelo Conselho de Administração, em reunião a ser convocada para este fim, em momento anterior à concessão do registro da distribuição pública pela CVM; (iv) aprovou-se que os recursos a serem obtidos mediante o aumento de capital serão utilizados pela Companhia em (a) capital de giro; e (b) investimentos em projetos de incorporação; (v) aprovou-se a emissão e distribuição pública primária de 6.550.000 (seis milhões, quinhentas e cinquenta mil) Ações Ordinárias a serem emitidas pela Companhia em distribuição primária de ações, além de 982.500 (novecentas e oitenta e duas mil e quinhentas) Ações Ordinárias referente ao possível exercício da opção de ações de lote suplementar ações referentes ao lote suplementar (a "Oferta"), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, e realizada pelos Coordenadores, em regime de garantia firme de liquidação, com a participação de determinadas instituições financeiras e das corretoras consorciadas por eles contratadas, pelo procedimento descrito em Aviso ao Mercado a ser publicado pela Companhia, bem como no prospecto preliminar e nos demais documentos da oferta, de acordo com o disposto nos Artigos 33, §3º e 24 da Instrução CVM 400, incluindo esforços de colocação de Ações Ordinárias no exterior, a serem adquiridas por investidores institucionais qualificados, residentes e domiciliados nos Estados Unidos da América, definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A do *Securities Act*, e por investidores nos demais países (exceto Estados Unidos da América e Brasil), com base no Regulamento S do *Securities Act*, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Resolução n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000 e alterações posteriores, do Conselho Monetário Nacional, e da Instrução da CVM n.º 325, de 27 de janeiro de 2000 e alterações posteriores, esforços esses que serão realizados pelo Itau Securities, Inc.. Não será realizado qualquer registro na *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América, nem em

qualquer agência ou órgão regulador do mercado de capitais de qualquer outro país, exceto no Brasil, junto à CVM; (vi) tendo em vista a aprovação da Oferta e respectiva emissão das Ações Ordinárias, conforme item (v) acima, (a) o acionista Artesia Equity Investments LLC, presente à reunião e signatário desta ata, declarou seu interesse em exercer o direito de preferência que lhe cabe na subscrição de parte de tal aumento de capital, até o limite de 327.500 (trezentas e vinte e sete mil e quinhentas) Ações Ordinárias, sendo tal exercício do direito de preferência ora declarado pela Artesia Equity Investments LLC condicionado à efetiva realização da Oferta, com a publicação do Anúncio de Início da Oferta e tendo a Artesia Equity Investments renunciado expressamente ao direito de preferência que lhe assistiria sobre o restante das Ações Ordinárias ora emitidas; e (b) o acionista Marcelo Faria de Lima, presente à reunião e signatário desta ata, declarou seu interesse em exercer o direito de preferência que lhe cabe na subscrição de parte de tal aumento de capital, até o limite de 327.500 (trezentas e vinte e sete mil e quinhentas) Ações Ordinárias, sendo tal exercício do direito de preferência ora declarado pelo Sr. Marcelo Faria de Lima condicionado à efetiva realização da Oferta, com a publicação do Anúncio de Início da Oferta e tendo o Sr. Marcelo Faria de Lima renunciado expressamente ao direito de preferência que lhe assistiria sobre o restante das Ações Ordinárias ora emitidas. Todos os demais acionistas da Companhia, presentes à Reunião a convite do Presidente do Conselho de Administração e signatários desta ata, expressamente renunciaram ao direito de preferência que lhes caberia na subscrição das Ações Ordinárias; (vii) aprovou-se a outorga aos titulares das Ações Ordinárias objeto do presente aumento de capital, a partir da data de sua emissão, dos mesmos direitos conferidos às atuais ações ordinárias pelo Estatuto Social da Companhia e pela legislação aplicável, inclusive atribuição de dividendos e outros benefícios que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de liquidação da Oferta; (viii) foram ratificados todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia para listagem das ações ordinárias no Novo Mercado, inclusive a assinatura do Contrato de Participação do Novo Mercado, dos termos de adesão ao Regulamento de Listagem do Novo Mercado e de todos os demais documentos relacionados; e (ix) autorizou-se a Diretoria da Companhia a praticar todos os demais atos necessários à consecução da Oferta e à listagem e negociação das Ações Ordinárias no Novo Mercado, bem como à assinatura de todos e quaisquer contratos e documentos necessários à sua realização.

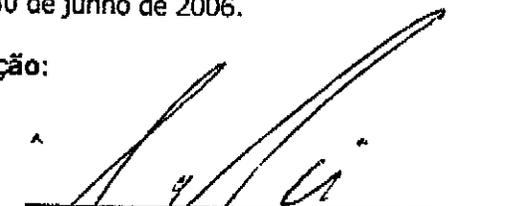
ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes. São Paulo/SP, 30 de junho de 2006. Celso Minoru, **Presidente** e Márcio da Rocha Camargo, **Secretário**.
Membros do Conselho de Administração: Celso Minoru Tokuda, Márcio da Rocha Camargo, Paulo de Tarso Gomes, Hélio Marcos Coutinho Beltrão e Máilson Ferreira da Nóbrega.

São Paulo, 30 de junho de 2006.

Membros do Conselho de Administração:

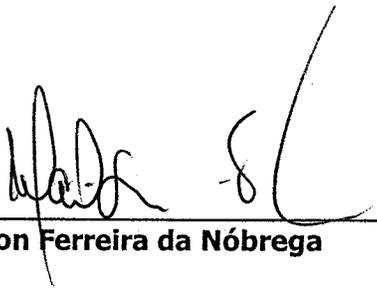


Celso Minoru Tokuda
Presidente



Márcio da Rocha Camargo
Secretário

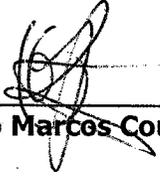




Maílson Ferreira da Nóbrega



Paulo de Tarso Gomes



Hélio Marcos Coutinho Beltrão

Acionistas:



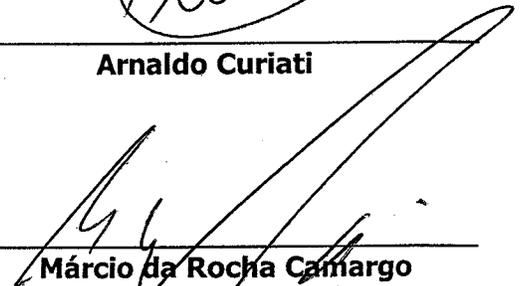
Celso Minoru Tokuda



Arnaldo Curiati



Marcelo Faria Lima



Márcio da Rocha Camargo



Maílson Ferreira da Nóbrega



Paulo de Tarso Gomes



Hélio Marcos Coutinho Beltrão



**Artesia Equity Investments LLC
(pp. Márcio da Rocha Camargo)**



**Realty Consulting Planejamento Ltda
(p. Emilio Jose de Almeida Westermann)**

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ/MF Nº 07.794.351/0001-60

NIRE 35.300.328.337

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 25 DE JULHO DE 2006**

DATA, HORA E LOCAL: 25 de julho de 2006, às 17:00 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida República do Líbano, 417, sala A.

CONVOCAÇÃO E PRESENCAS: Dispensada a convocação, em vista da presença da totalidade dos membros deste órgão.

MESA: Presidente, Sr. Celso Minoru Tokuda; Secretário, Sr. Emilio José de Almeida Westermann.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- (i) a fixação do preço de emissão das ações ordinárias objeto do aumento de capital autorizado na Reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de junho de 2006 (as "Ações Ordinárias"), e respectiva justificativa;
- (ii) o aumento do capital social da Companhia e a quantidade de ações ordinárias a serem emitidas;
- (iii) a forma de subscrição e integralização das Ações Ordinárias;
- (iv) o procedimento a ser adotado na oferta pública realizada no Brasil e nos esforços de venda de Ações Ordinárias no exterior, bem como o tratamento que será dado aos interessados em subscrever ou adquirir as Ações Ordinárias objeto da Oferta;
- (v) a concessão de opção de subscrição de lote suplementar de Ações Ordinárias, no contexto da Oferta;
- (vi) a aprovação do Prospecto Definitivo relativo à Oferta e do *Private Placement Memorandum* relativo aos esforços de venda no exterior e à Oferta Internacional; e
- (vii) a autorização para a Diretoria praticar todos e quaisquer atos necessários à consecução da Oferta Brasileira e da Oferta Internacional.



Deliberações: Os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos, o seguinte:

- (i) Fixar o preço de emissão das ações em R\$25,00 (vinte e cinco reais) por Ação Ordinária. O preço de emissão das Ações Ordinárias foi fixado após a conclusão do procedimento de *bookbuilding* realizado pelo Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A. e Banco Bradesco S.A. (os "Coordenadores da Oferta"), no âmbito da Oferta e pelo Morgan Stanley & Co. Incorporated, Bradesco Securities Inc., ABN AMRO Bank N.V. e Unibanco Securities Inc. (os "Agentes de Colocação Internacional"), no âmbito da Oferta Internacional, em consonância com o disposto no Artigo 170, Parágrafo Primeiro, inciso III da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e posteriores alterações (a "Lei das Sociedades por Ações"), tendo como parâmetro o preço de mercado verificado para as ações. Foi considerada, para a definição do preço de emissão das Ações Ordinárias, a indicação do interesse de investidores institucionais para a subscrição e aquisição das ações ordinárias de emissão da Companhia. Nos termos do artigo 170, parágrafo 7.º da Lei das Sociedades por Ações, os Conselheiros aprovaram, por unanimidade de votos, que a escolha do critério de preço de mercado das ações para a determinação do preço das Ações Ordinárias a serem emitidas é devidamente justificada, tendo em vista que as Ações Ordinárias serão colocadas por meio de uma oferta pública primária, em que o valor de mercado das Ações Ordinárias a serem emitidas é aferido com a realização do procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*), o qual reflete o valor pelo qual os investidores apresentam suas intenções de compra das ações ordinárias no contexto da oferta pública primária, sendo, portanto, o critério mais apropriado para determinar o preço justo das Ações Ordinárias a serem emitidas pela Companhia.
- (ii) Aprovar o aumento do capital social da Companhia, que passará de R\$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), para R\$165.050.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões e cinqüenta mil reais), um aumento, portanto, no montante de R\$163.750.000,00 (cento e sessenta e três milhões, setecentos e cinqüenta mil reais), mediante a emissão para subscrição pública de 6.550.000 (seis milhões, quinhentas e cinqüenta mil) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, sendo que, conforme deliberado na Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 30 de junho de 2006, a acionista Artesia Equity Investments LLC, exercendo seu direito de preferência na aquisição de parte das Ações Ordinárias, adquirirá 655.000 (seiscentas e cinqüenta e cinco mil) Ações Ordinárias, pelo preço total de R\$16.375.000,00 (dezesseis milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais), com a expressa anuência do acionista Marcelo Faria de Lima, presente a esta reunião. Todos os demais acionistas da Companhia, presentes à Reunião do Conselho de Administração de 30 de junho de 2006, expressamente renunciaram ao direito de preferência que lhes caberia na subscrição das Ações Ordinárias.
- (iii) Aprovar a forma de integralização das Ações Ordinárias que deverá ser feita à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente do País.

- (iv) Aprovar a colocação das Ações Ordinárias objeto do aumento de capital mediante a distribuição de Ações no Brasil distribuídas por meio de distribuição pública primária, em mercado de balcão não organizado, a ser realizada no Brasil e, ainda, com esforços de venda no exterior, por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo Conselho Monetário Nacional, Banco Central do Brasil e Comissão de Valores Mobiliários, em conformidade com o disposto nas isenções de registro previstas na *Rule 144A* e na *Regulation S*, ambos do *Securities Act* de 1933, dos Estados Unidos da América. A Oferta Brasileira será realizada em mercado de balcão não organizado, sob o procedimento descrito no Aviso ao Mercado publicado em 05 de julho e republicado em 12 de julho de 2006, nos termos do disposto nos Artigos 33, §3º da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, tendo sido concedido aos investidores não institucionais o prazo de 9 (nove) dias úteis, entre o dia 12 de julho e o dia 24 de julho de 2006 ("Período de Reserva"), nos termos do Aviso ao Mercado acima referido, para a realização dos pedidos de reserva de subscrição das Ações, nas condições descritas no referido Aviso ao Mercado, sendo que os investidores da Oferta que sejam (a) administradores da Companhia; (b) controladores ou administradores de quaisquer das Instituições Participantes da Oferta ou de quaisquer dos Agentes de Colocação Internacional; (c) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (d) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nas alíneas (a), (b) ou (c) acima (em conjunto, "Pessoas Vinculadas"), deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada e realizar seus Pedidos de Reserva no período de 12 de julho de 2006 a 14 de julho de 2006 ("Período de Reserva para Pessoas Vinculadas"), sendo que as ações ordinárias de emissão da Companhia que não tiverem sido objeto de pedidos de reserva de subscrição durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas serão destinadas à colocação pública junto a investidores institucionais, pelas instituições financeiras coordenadoras da oferta pública das Ações Ordinárias. Por sua vez, a Oferta Internacional será realizada ao amparo das isenções previstas na *Rule 144A* e na *Regulation S* ao *Securities Exchange Act* de 1934 dos Estados Unidos da América sem registro na *Securities and Exchange Commission* ("SEC").
- (v) Aprovar a outorga aos titulares das ações ordinárias objeto do presente aumento de capital dos mesmos direitos conferidos às atuais ações ordinárias pelo Estatuto Social da Companhia e pela legislação aplicável, fazendo, inclusive, jus ao recebimento integral de dividendos e de demais proventos de qualquer natureza que vierem a ser distribuídos pela Companhia aos seus acionistas, a partir de sua data de emissão.
- (vi) Aprovar a concessão de opção ao Coordenador Líder de opção (a) para subscrição de um lote suplementar de até 982.500 (novecentas e oitenta e duas mil e quinhentas) Ações, nas mesmas condições e preço das Ações no âmbito da Oferta destinada a atender a um eventual excesso de demanda que



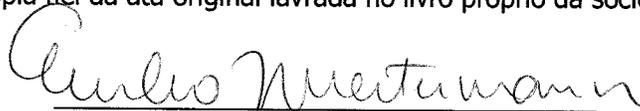
venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Lote Suplementar "). A Opção de Ações Adicionais poderá ser exercida no prazo de até 30 dias, a contar da data da publicação do Anúncio de Início da Oferta.

- (vii) Aprovar o prospecto definitivo a ser utilizado na Oferta e o *Private Placement Memorandum* a ser utilizado para os esforços de venda de ações ordinárias no exterior.
- (x) Autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todos os demais atos necessários à consecução da Oferta, bem como a assinatura de todos e quaisquer contratos e documentos necessários à sua realização, incluindo, mas não se limitando ao Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Subscrição e Colocação de Ações de Emissão da Companhia, o Contrato de Prestação de Serviços da Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia – CBLC, o Contrato de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias e o *Placement Facilitation Agreement*.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, a ata foi lavrada, aprovada e assinada pela totalidade dos membros do Conselho de Administração. São Paulo, 25 de julho de 2006.

aa) Celso Minoru Tokuda, Márcio da Rocha Camargo, Mailson Ferreira da Nóbrega, Helio Marcos Coutinho Beltrão, Paulo de Tarso Gomes.

A presente é cópia fiel da ata original lavrada no livro próprio da sociedade.


Emilio José de Almeida Westermann
Secretário

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

**“ESTATUTO SOCIAL DA ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
CONSOLIDADO PELA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADO EM 14 DE JUNHO DE 2006 E ALTERADO, MAS NÃO
CONSOLIDADO, PELA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE 28 DE
JUNHO DE 2006.”**

CAPÍTULO I

DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º - A Abyara Planejamento Imobiliário S.A. (“Companhia”) é uma sociedade por ações que se rege pelo presente Estatuto Social e pela legislação aplicável.

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, 417, sala A.

Parágrafo Único – A Companhia poderá instalar e encerrar filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos, no País ou no exterior, por deliberação do Conselho de Administração, observadas as disposições deste Estatuto Social.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

- (i) o estudo, a criação e o desenvolvimento de projetos imobiliários;
- (ii) a atuação no ramo de incorporação imobiliária;
- (iii) a compra e venda de imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, bem como terrenos e frações ideais, para si ou em nome de terceiros;
- (iv) a locação de bens imóveis, próprios ou de terceiros;
- (v) a administração de imóveis e condomínios, por conta própria ou de terceiros;
- (vi) a realização de empreendimentos imobiliários urbanos ou rurais;
- (vii) a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário;
- (viii) a corretagem imobiliária;

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A 07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

- (ix) a prática de outras atividades econômicas, conexas ou decorrentes das atividades referidas nas alíneas anteriores, inclusive as de importação e exportação de materiais correlatos ao ramo de construção civil, locação e compra e venda de equipamentos e transporte; e
- (x) a participação em outras sociedades, empreendimentos ou outras entidades, no País ou no exterior, como sócia, acionista ou quotista, nas quais terá poder de gestão.

Artigo 4º - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II

DO CAPITAL SOCIAL, DAS AÇÕES E DOS ACIONISTAS

Artigo 5º - Artigo 5º - O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional, é de R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), dividido em 10.400.000 (dez milhões e quatrocentas mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponderá o direito a um voto nas Assembleias Gerais. Os Diretores ficam autorizados a praticar quaisquer atos necessários à implementação da deliberação ora tomada

Artigo 6º - Todas as ações da Companhia são nominativas e, após a abertura do capital social da Companhia, passarão a ser escriturais e mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, junto a instituição depositária autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e indicada pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único - O custo de transferência e averbação, assim como o custo do serviço relativo às ações custodiadas da Companhia poderá ser cobrado diretamente do acionista pela instituição depositária, conforme venha a ser definido no respectivo contrato de custódia.

Artigo 7º - Por deliberação do Conselho de Administração, as ações que compõem o capital social da Companhia podem ser agrupadas ou desmembradas.

Artigo 8º - A Companhia fica autorizada a aumentar o seu capital social mediante a emissão de até 26.000.000 (vinte e seis milhões) ações ordinárias.

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Parágrafo 1º - Dentro do limite do capital autorizado, poderá a Companhia, mediante deliberação do Conselho de Administração, aumentar o capital social independentemente de reforma estatutária. O Conselho de Administração fixará as condições da emissão, inclusive preço e prazo de integralização das ações.

Parágrafo 2º - Dentro do limite do capital autorizado, e desde que em acordo com os programas aprovados pela Assembléia Geral e desde que não ultrapassem o limite máximo de 5% (cinco por cento) do total de ações da Companhia, o Conselho de Administração poderá outorgar opção de compra ou subscrição de ações aos administradores e empregados da Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas.

Parágrafo 3º - É vedado à Companhia emitir partes beneficiárias.

Artigo 9º - Nas emissões de ações, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários conversíveis em ações pela Companhia, que sejam destinados à subscrição pública ou particular, o Conselho de Administração, mediante aviso publicado nos periódicos utilizados pela Companhia, comunicará aos acionistas a deliberação de aumentar o capital social, no limite do capital autorizado, informando todas as características e condições da emissão e o prazo para o exercício do direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, que não poderá ser inferior a 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - Caso os acionistas não exerçam seu direito de preferência na subscrição de novas ações ou valores mobiliários emitidos pela Companhia, de forma expressa ou tácita, o Conselho de Administração poderá oferecer a terceiros os valores mobiliários não subscritos.

Artigo 10 - Por deliberação do Conselho de Administração, poderá ser excluído ou reduzido o prazo para exercício do direito de preferência pelos acionistas nas emissões de ações, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários conversíveis em ações pela Companhia, desde que: (i) tal colocação seja feita mediante venda em Bolsa de Valores ou por subscrição pública; ou (ii) tal colocação seja feita mediante permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, dentro do limite do capital autorizado.

Artigo 11 - Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá adquirir ações de sua própria emissão para cancelamento ou permanência em tesouraria, determinar sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e as demais disposições legais aplicáveis.

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO III

DA ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA

SEÇÃO I

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 12 - A Assembléia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto social da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 13 - A Assembléia Geral reunir-se-á: (i) ordinariamente, uma vez por ano, dentro dos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término de cada exercício social, para deliberar sobre as matérias previstas no artigo 131 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro 1976 (“Lei 6.404/76”); e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses sociais da Companhia exigirem, desde que convocada nos termos da Lei 6.404/76 ou deste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - As Assembléias Gerais serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração, ou, na sua ausência, pelo Vice-Presidente do órgão, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias. Não se realizando a Assembléia Geral em primeira convocação, será realizada nova convocação com antecedência mínima de 8 (oito) dias.

Parágrafo 2º - Para participar e votar na Assembléia Geral, os acionistas deverão, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembléia Geral, exhibir documento de identidade e comprovante de depósito das ações emitido pela instituição depositária.

Parágrafo 3º - Os acionistas poderão ser representados nas Assembléias Gerais por procurador, constituído na forma do artigo 126, §1º da Lei 6.404/76, desde que o instrumento de procuração tenha sido depositado na sede social no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas antes da realização da Assembléia Geral.

Parágrafo 4º - Salvo se de outra forma estabelecido em Lei ou neste Estatuto Social, as deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria dos votos presentes à Assembléia Geral, não se computando os votos em branco.

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Parágrafo 5º - O acionista que tenha interesse conflitante com o interesse da Companhia na votação de determinada matéria deve abster-se de votar em tal deliberação.

Artigo 14 - A Assembléia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, conforme constantes dos respectivos editais de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei.

Parágrafo 1º - Todos os documentos pertinentes à ordem do dia a serem analisados e/ou discutidos pela Assembléia Geral serão disponibilizados aos acionistas na sede social da Companhia e, após a abertura do capital da Companhia, na Bolsa de Valores de São Paulo – BOVESPA (“BOVESPA”), a partir da data da publicação do edital de primeira convocação.

Parágrafo 2º - Os acionistas poderão enviar à Companhia aos cuidados do Presidente do Conselho de Administração, no interesse da sociedade, matérias a serem incluídas na ordem do dia da próxima Assembléia Geral a ser realizada. A Companhia poderá rejeitar tal inclusão desde que tal recusa seja devidamente justificada por escrito e arquivada na sede social, juntamente com a respectiva solicitação.

Artigo 15 - A Assembléia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, em sua ausência, por qualquer pessoa indicada pela maioria dos acionistas presentes à Assembléia Geral. O Presidente da Assembléia Geral indicará um secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e lavrar a ata da Assembléia Geral.

Artigo 16 – Compete à Assembléia Geral, além das atribuições previstas em Lei:

- (i) Eleger e destituir os membros do Conselho de Administração;
- (ii) Fixar a remuneração global anual dos membros da administração da Companhia;
- (iii) Atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos ou desdobramentos de ações;
- (iv) Aprovar programas de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos administradores e empregados da Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, observado o parágrafo 2º do art. 8º;
- (v) Deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, a

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;

(vi) Deliberar sobre a alienação, transferência, licença ou oneração, de qualquer forma, de qualquer marca, patente ou desenho industrial detido ou sob uso da Companhia, direta ou indiretamente;

(vii) Deliberar sobre a venda de todos ou da maioria dos ativos da Companhia, inclusive a cessão de uso, alienação, transferência, licenciamento, fora do curso normal dos negócios da Companhia, de qualquer tipo de propriedade industrial ou intelectual que pertença à Companhia;

(viii) Eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

(ix) Deliberar a abertura ou fechamento de capital da Companhia, bem como a sua adesão e a saída do Novo Mercado da BOVESPA, ou de outros segmentos de listagem da BOVESPA que envolvam adesão a procedimentos e práticas diferenciadas de governança corporativa; e

(x) Escolher a empresa especializada responsável pela preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado da BOVESPA, conforme previsto no Capítulo V deste Estatuto Social, dentre as empresas a serem indicadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo Único - O Presidente da Assembléia Geral deverá observar e fazer cumprir as disposições dos Acordos de Acionistas arquivados na sede social, não permitindo que se computem os votos proferidos em contrariedade com o conteúdo de tais acordos.

SEÇÃO II

DOS ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO

Subseção I – Disposições Gerais

Artigo 17 - A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria.

Parágrafo 1º - A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador empossado, dispensada qualquer garantia de gestão.

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Parágrafo 2º - A posse dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria é condicionada à prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores, conforme previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado. Os administradores deverão, imediatamente após a investidura nos respectivos cargos, comunicar à BOVESPA a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

Parágrafo 3º - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria sujeitam-se aos termos das políticas de uso de informações privilegiadas, de divulgação de informações relevantes e de negociação de valores mobiliários editadas pela Companhia, mediante assinatura dos respectivos termos de adesão.

Parágrafo 4º - Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo 5º - É expressamente vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por qualquer administrador, procurador ou empregado da Companhia que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhos ao objeto social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o administrador, procurador ou empregado infrator ao disposto neste Parágrafo.

Artigo 18 – A Assembléia Geral fixará uma verba global anual para remuneração do Conselho de Administração e da Diretoria, bem como do Conselho Fiscal, quando instalado, e caberá ao Conselho de Administração efetuar a distribuição desta verba individualmente entre os administradores da Companhia, observado o disposto neste Estatuto Social, especialmente no Artigo 25, XXIII abaixo, e na Lei.

Artigo 19 – Salvo se de outra forma expressamente disposto neste Estatuto Social, qualquer dos órgãos da administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus membros e delibera pelo voto da maioria absoluta dos membros do respectivo órgão da administração.

Parágrafo Único - Fica dispensada a convocação prévia da reunião como condição de sua validade, quando todos os membros do órgão da administração estiverem a ela presentes, admitidos, para este fim, os votos proferidos por delegação conferida a outro membro ou por escrito.

Artigo 20 – Os membros da administração da Companhia observarão as disposições dos Acordos de Acionistas arquivados na sede social, e não serão computados os votos

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A 07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

proferidos nas reuniões dos órgãos da administração em violação ao disposto em tais Acordos de Acionistas.

Sub-Seção II – Do Conselho de Administração

Artigo 21 - O Conselho de Administração terá as competências e atribuições cometidas por Lei ou pelo presente Estatuto Social, e será composto por no mínimo 5 (cinco) e no máximo 9 (nove) membros, todos acionistas, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembléia Geral.

Parágrafo 1º - O mandato dos membros do Conselho de Administração será unificado de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Para os fins deste Parágrafo, considera-se o prazo de 1 (um) ano aquele compreendido entre a realização de 2 (duas) Assembléias Gerais Ordinárias consecutivas da Companhia.

Parágrafo 2º - Na Assembléia Geral Ordinária, os acionistas deverão deliberar o número efetivo de membros do Conselho de Administração para aquele exercício.

Parágrafo 3º - No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração da Companhia deverão ser Conselheiros Independentes, (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado). Serão também considerados Conselheiros Independentes, os membros eleitos mediante a faculdade prevista nos artigos 144, §4º e §5º e 239 da Lei 6.404/76. Quando, em decorrência da observância do percentual referido neste Parágrafo, resultar número fracionário de membros, 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, quando a fração for inferior a 0,5.

Parágrafo 4º - O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada e conhecimentos técnicos de finanças e de administração, contabilidade e/ou reconhecida experiência na área, não podendo ser eleito, salvo dispensa expressa da Assembléia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia.

Parágrafo 5º - Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, supervenientemente, os fatores de impedimento dispostos no Parágrafo 4º acima.

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Parágrafo 6º - É vedado, na forma do artigo 115, § 1º da Lei 6.404/76, o exercício do direito de voto, por parte dos membros do Conselho de Administração, em circunstâncias que configurem conflito de interesse com a Companhia.

Parágrafo 7º - O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com a Companhia.

Parágrafo 8º - O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sendo integrados por pessoas por ele designadas.

Artigo 22 – Em caso de ausência ou vacância temporária de um membro do Conselho de Administração, este poderá: (i) outorgar mandato com poderes específicos a outro membro para representá-lo; ou (ii) proferir seu voto por escrito. No caso de outorga de mandato para outro membro do Conselho de Administração, a nomeação deverá ser expressamente aceita pelo membro nomeado.

Artigo 23 – Ocorrendo impedimento ou vacância permanente no cargo de um membro do Conselho de Administração, caberá ao Presidente do Conselho de Administração imediatamente convocar Assembléia Geral da Companhia para eleger novo(s) membro(s) substituto(s) que deverão permanecer no cargo até o final do mandato do(s) membro(s) substituído(s).

Artigo 24 - O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente trimestralmente e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem. As reuniões do Conselho de Administração poderão ser realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação.

Parágrafo 1º - As convocações para as reuniões do Conselho de Administração serão feitas pelo Presidente ou Vice-Presidente do órgão, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. Tal convocação deverá ser enviada por escrito, mediante correspondência, fax, portador, carta registrada, telegrama, e-mail ou por qualquer outro meio que permita a comprovação do recebimento.

Parágrafo 2º - Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no respectivo livro do Conselho de Administração e autenticadas pela mesa.

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Parágrafo 3º - Nas reuniões do Conselho de Administração são admitidos os votos por meio de delegação feita em favor de outro conselheiro, o voto escrito antecipado e o voto proferido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, computando-se como presentes os membros que assim votarem.

Artigo 25 – Compete ao Conselho de Administração, além das demais atribuições estabelecidas neste Estatuto Social ou na Lei:

- I. Exercer as funções normativas das atividades da Companhia, podendo avocar para seu exame e deliberação qualquer assunto que não se compreenda na competência privativa da Assembléia Geral ou da Diretoria;
- II. Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- III. Fiscalizar a gestão dos Diretores, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros documentos e atos;
- IV. Realizar inspeções, auditorias ou tomada de contas nas afiliadas, coligadas ou controladas da Companhia, bem como em fundações que a Companhia patrocine;
- V. Manifestar-se previamente sobre qualquer assunto a ser submetido à Assembléia Geral;
- VI. Apreciar o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, para sua submissão à Assembléia Geral;
- VII. Convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários;
- VIII. Definir a lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a preparação de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado;
- IX. Aprovar a contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;
- X. Dispor, observadas as normas deste Estatuto Social e da legislação vigente, sobre a ordem de seus trabalhos e adotar ou baixar normas regimentais para seu funcionamento;

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

- XI. Aprovar a distribuição de dividendos intercalares ou intermediários, ou pagamento de juros sobre o capital próprio com base em balanços semestrais, trimestrais ou mensais da Companhia;
- XII. Eleger e destituir os Diretores da Companhia, e atribuição das suas respectivas funções, observado o disposto neste Estatuto Social;
- XIII. Contratar e destituir os auditores independentes da Companhia, que deverão ser sempre um dos seguintes: (i) Deloitte Touche Tohmatsu, (ii) Ernst&Young; (iii) KPMG ou (iv) PriceWaterHouseCoopers;
- XIV. Apreciar os resultados trimestrais da Companhia;
- XV. Aprovar o orçamento anual da Companhia, bem como acompanhar a sua execução;
- XVI. Aprovar a abertura e encerramento de filiais;
- XVII. Aprovar a constituição e liquidação de subsidiárias e a participação da Companhia em outras sociedades, no País ou no exterior, exceto aquelas subsidiárias com o propósito específico de praticar atividades de incorporação imobiliária, conforme previsto no objeto social da Companhia, as quais poderão ser constituídas ou liquidadas por deliberação da Diretoria, observado o disposto no item XXIV abaixo;
- XVIII. Aprovar a criação e encerramento de comitês e/ou grupos de trabalho da Companhia, visando a auxiliar o Conselho de Administração, definindo, ainda, a sua composição, regimento, remuneração e escopo de trabalho;
- XIX. Autorizar a emissão de ações, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários conversíveis em ações pela Companhia, nos limites do capital autorizado no Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização, podendo, ainda, excluir ou reduzir o direito de preferência nas emissões, cuja colocação seja feita mediante venda em Bolsa de Valores ou por subscrição pública ou em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em Lei;
- XX. Deliberar sobre a aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;
- XXI. Outorgar opção de compra ou subscrição de ações aos administradores e empregados da Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas, nos termos dos programas a serem aprovados pela Assembléia Geral;

XXII. Apresentar proposta à Assembléia acerca do valor da participação nos lucros dos Diretores, gerentes e empregados da Companhia, se aplicável;

XXIII. Distribuir, entre os administradores da Companhia, a remuneração global anual estabelecida pela Assembléia Geral;

XXIV. Aprovar a participação da Companhia em projetos de incorporação imobiliária que envolvam comprometimento financeiro de investimento pela Companhia, direta ou indiretamente através de suas sociedades afiliadas, coligadas ou controladas, baseado no estudo de viabilidade do empreendimentos aprovado pelo Comitê de Investimento de Incorporação Imobiliária da Companhia, igual ou superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), corrigido pela variação do IGP-M Índice Geral de Preços do Mercado a partir de 01 de fevereiro de 2006;

XXV. Autorizar a Companhia a prestar quaisquer garantias a obrigações de terceiros;

XXVI. Aprovar qualquer transação ou contrato entre, de um lado, a Companhia, e de outro, qualquer dos seus acionistas, seus parentes até o segundo grau, ou sociedades por eles controladas ou a eles coligadas;

XXVII. Aprovar qualquer alteração no orçamento anual da Companhia que no conjunto signifique um aumento nas despesas superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), corrigido pela variação do IGP-M Índice Geral de Preços do Mercado a partir de 01 de fevereiro de 2006;

XXVIII. Aprovar qualquer aquisição ou alienação de bens pela Companhia, envolvendo valor superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), corrigido pela variação do IGP-M Índice Geral de Preços do Mercado a partir de 01 de fevereiro de 2006;

XXIX. Aprovar a criação de gravames sobre os bens da Companhia, bem como a outorga de garantias, cujo valor seja superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), corrigido pela variação do IGP-M Índice Geral de Preços do Mercado a partir de 01 de fevereiro de 2006;

XXX. Aprovar a obtenção de qualquer financiamento, incluindo operações de *leasing*, pela Companhia, cujo valor seja superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

de reais), corrigido pela variação do IGP-M Índice Geral de Preços do Mercado a partir de 01 de fevereiro de 2006;

XXXI. Estabelecer as condições para contratação de quaisquer captações públicas de recursos no mercado de capitais e a emissão de quaisquer instrumentos de crédito para a captação pública de recursos, sejam "*bonds*", "*notes*", "*commercial papers*", e outros de uso comum no mercado de capitais, deliberando ainda sobre as suas condições de emissão e resgate; e

XXXII. Eleger, dentre seus membros, o Presidente e o Vice Presidente do Conselho de Administração.

Sub-Seção III – Da Diretoria

Artigo 27 - A Diretoria da Companhia será composta por 5 (cinco) Diretores, sendo determinados os seguintes cargos: Diretor Presidente; Diretor de Operações; Diretor Financeiro; Diretor Técnico e, após a abertura do capital social, Diretor de Relações com Investidores, ressalvado que qualquer diretor poderá cumular até 2 (duas) funções. Os Diretores serão eleitos pela maioria dos membros do Conselho de Administração, em reunião do órgão, o qual também definirá, suas funções e atribuições. Os membros da Diretoria terão prazo de gestão de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - A eleição da Diretoria ocorrerá, preferencialmente, na mesma data da realização da Assembléia Geral Ordinária.

Parágrafo 2º - Os membros da Diretoria não reeleitos permanecerão no exercício dos respectivos cargos até a posse dos novos Diretores.

Parágrafo 3º - Sempre ressalvado que cada Diretor poderá cumular apenas 2 (duas) funções, em caso de ausência ou vacância temporária de qualquer dos membros da Diretoria, caberá ao Diretor Presidente substituí-lo ou indicar, dentre os Diretores eleitos, aquele que irá substituir e assumir interinamente as funções do Diretor temporariamente ausente. Em caso de ausência ou vacância temporária do próprio Diretor Presidente, este deverá previamente indicar, dentre os demais Diretores, aquele que lhe substituirá ou, caso não o faça, caberá ao Presidente do Conselho de Administração fazer tal indicação.

Parágrafo 4º - Sempre ressalvado que cada Diretor poderá cumular apenas 2 (duas) funções, na hipótese de impedimento ou vacância permanente de um Diretor, caberá ao Diretor Presidente indicar, dentre os Diretores eleitos, um Diretor substituto que cumulará as atribuições de seu cargo com as do Diretor substituído, devendo ser realizada, dentro de no máximo 30 (trinta) dias, reunião do Conselho de

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Administração para eleição de um Diretor substituto efetivo, que completará o mandato do Diretor substituído. Em caso de ausência do Diretor Presidente, deverá ser imediatamente convocada uma reunião do Conselho de Administração para que seja preenchido o cargo vago.

Parágrafo 5º - A ausência ou impedimento de qualquer Diretor por período contínuo superior a 30 (trinta) dias, exceto se autorizada pelo Conselho de Administração, determinará o término do respectivo mandato, aplicando-se o disposto no Parágrafo 4º acima.

Artigo 28 - A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários à consecução do objeto social, inclusive para alienar e onerar bens do ativo permanente, renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes e as deliberações e/ou restrições estabelecidas pela Assembléia Geral e pelo Conselho de Administração. Compete à Diretoria da Companhia administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

- I. Cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral;
- II. Elaborar e submeter anualmente ao Conselho de Administração o plano estratégico e o orçamento anual da Companhia, cuidando ainda das respectivas execuções;
- III. Decidir, até o limite de alçada estabelecido pelo Conselho de Administração, sobre a aquisição, a alienação e/ou a oneração de bens do ativo permanente e compromissos financeiros associados a projetos nos quais a Companhia pretenda investir;
- IV. Submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de aplicação dos lucros apurados no exercício anterior;
- V. Elaborar e propor, ao Conselho de Administração, o plano plurianual da Companhia e suas eventuais revisões; e
- VI. Apresentar, trimestralmente, ao Conselho de Administração, o balancete econômico-financeiro e patrimonial detalhado da Companhia e suas controladas.

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Artigo 29 - Compete ao Diretor Presidente: (i) coordenar o andamento das atividades normais da Companhia; (ii) propor, sem exclusividade de iniciativa, ao Conselho de Administração, a atribuição de funções aos Diretores; e (iii) exercer outras atribuições que lhe forem cometidas pelo Conselho de Administração ou por este Estatuto Social.

Artigo 30 - Compete ao Diretor de Operações: (i) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as atividades operacionais da Companhia e o andamento de suas operações; (ii) propor, sem exclusividade de iniciativa, ao Conselho de Administração, a atribuição de funções aos Diretores; e (iii) exercer outras atribuições que lhe forem cometidas pelo Conselho de Administração ou por este Estatuto Social.

Artigo 31 - Compete ao Diretor Financeiro: (i) coordenar as áreas financeira e contábil da Companhia; (ii) manter os membros do Conselho de Administração informados sobre as finanças da Companhia; (iii) propor, sem exclusividade de iniciativa, ao Conselho de Administração, a atribuição de funções aos Diretores; e (iv) exercer outras atribuições que lhe forem cometidas pelo Conselho de Administração ou por este Estatuto Social.

Artigo 32 - Compete ao Diretor Técnico: (i) dirigir e coordenar o andamento das atividades da Companhia relacionadas à corretagem imobiliária, incluindo a implementação das diretrizes e o cumprimento das deliberações nesse sentido tomadas em Assembléias Gerais, pelo Conselho de Administração e nas suas próprias reuniões; (ii) administrar, gerir e superintender os negócios sociais relacionados à corretagem imobiliária, figurando como responsável técnico da Companhia perante o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região ("CRECI"); (iii) emitir e aprovar instruções e regulamentos internos que julgar úteis ou necessários e que se refiram à corretagem imobiliária; (iv) propor, sem exclusividade de iniciativa, ao Conselho de Administração, a atribuição de funções aos Diretores; e (v) exercer outras atribuições que lhe forem cometidas pelo Conselho de Administração ou por este Estatuto Social.

Artigo 33 - O cargo de Diretor Técnico será obrigatoriamente ocupado por um corretor de imóveis devidamente credenciado perante o CRECI.

Artigo 34 - Compete ao Diretor de Relações com Investidores: (i) prestar informações ao público, à CVM e às bolsas de valores e mercados de balcão organizados em que a Companhia tenha seus valores mobiliários admitidos à negociação; (ii) manter atualizado o registro de companhia aberta da Companhia; (iii) cumprir toda a legislação e regulamentação aplicável às companhias abertas; e (iv) exercer outras atribuições que lhe forem cometidas pelo Conselho de Administração ou por este Estatuto Social.

Artigo 35 - Como regra geral e ressalvados os casos objeto dos parágrafos subsequentes, a Companhia é representada (i) por 2 (dois) Diretores em conjunto; ou (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador com poderes específicos. Para os atos relacionados ou

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

decorrentes da corretagem imobiliária, a Companhia deverá ser representada exclusivamente por 2 (dois) Diretores em conjunto, sendo um deles necessariamente o Diretor Técnico.

Parágrafo 1º - Os atos para os quais o presente Estatuto Social exija autorização prévia do Conselho de Administração só poderão ser praticados quando preenchida tal condição.

Parágrafo 2º - A Companhia poderá ser representada por apenas 1 (um) Diretor ou 1 (um) procurador, isoladamente, quando se tratar de (i) enviar ou receber correspondências ou assinar documentos que não criem obrigações para a Companhia; e/ou (ii) praticar atos de simples rotina administrativa, inclusive perante repartições públicas, sociedades de economia mista, a Secretaria da Receita Federal, as Secretarias das Fazendas Estaduais, as Secretarias das Fazendas Municipais, as Juntas Comerciais, a Justiça do Trabalho, o INSS, a Caixa Econômica Federal, e os bancos arrecadadores do FGTS e outros de idêntica natureza, e a Agência Nacional de Vigilância Sanitária.

Parágrafo 3º - Na constituição de procuradores, observar-se-ão as seguintes regras:

- (a) todas as procurações serão outorgadas por pelo menos 2 (dois) Diretores, sendo necessariamente um deles o Diretor Presidente ou o Diretor Financeiro;
- (b) quando o mandato tiver por objeto a prática de atos que dependam de prévia autorização do Conselho de Administração, a sua outorga ficará expressamente condicionada à obtenção dessa autorização, que será mencionada em seu texto; e
- (c) as procurações deverão estabelecer expressamente os poderes por elas conferidos e não poderão ter prazo de validade superior a 1 (um) ano, ressalvado no que se refere às procurações *ad judicium*, que poderão ter prazo indeterminado de duração.

Parágrafo 5º - Não terão validade, nem obrigarão a Companhia, os atos praticados em desconformidade ao disposto neste Artigo.

Comitê de Investimentos de Incorporação Imobiliária

Artigo 36 – A Companhia terá um Comitê de Investimentos de Incorporação Imobiliária, composto por 05 (cinco) Diretores da Companhia, sendo o Diretor Presidente, o Diretor de Operações, o Diretor Financeiro, o Diretor Técnico e o Diretor de Relações com

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Investidores, ao qual caberá aprovar a participação da Companhia e suas afiliadas, coligadas ou controladas, coligadas ou controladas, em todos os projetos de incorporação imobiliária.

SEÇÃO III

DO CONSELHO FISCAL

Artigo 37 - O Conselho Fiscal, de caráter não permanente, será composto de 3 (três) a 5 (cinco) membros e igual número de suplentes, todos residentes no País, acionistas ou não, observados os requisitos e impedimentos fixados na Lei 6.404/76, eleitos pela Assembléia Geral para mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - A posse dos membros do Conselho Fiscal será condicionada à assinatura do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado. Os membros do Conselho Fiscal deverão, imediatamente após a investidura nos respectivos cargos, comunicar à BOVESPA a quantidade e as características dos valores mobiliários de emissão da Companhia de que sejam titulares, direta ou indiretamente, inclusive seus derivativos.

Parágrafo 2º - O Conselho Fiscal terá um Presidente, eleito por seus membros na primeira reunião do órgão após sua instalação.

Artigo 38 - Em caso de vaga, renúncia, impedimento ou ausência injustificada a duas reuniões consecutivas, será o membro do Conselho Fiscal substituído, até o término do mandato, pelo respectivo suplente.

Parágrafo Único - Em caso de impedimento ou vacância permanente no cargo de um membro do Conselho Fiscal, e sem que haja suplente a substituí-lo, caberá ao Presidente do Conselho Fiscal imediatamente convocar uma Assembléia Geral da Companhia para eleger um novo membro efetivo do Conselho Fiscal e respectivo suplente, para preencher o cargo e completar o mandato do membro impedido ou vacante.

Artigo 39 - O Conselho Fiscal, quando instalado, reunir-se-á ordinariamente trimestralmente e, extraordinariamente, sempre que convocado o interesse social exigir. As reuniões do Conselho Fiscal poderão ser realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação.

Parágrafo 1º - As convocações para as reuniões do Conselho Fiscal serão feitas pelo Presidente do órgão, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias. Tal

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

convocação deverá ser enviada por escrito, mediante correspondência, fax, portador, carta registrada, telegrama, e-mail ou por qualquer outro meio que permita a comprovação do recebimento.

Parágrafo 2º - Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo Livro de Atas e Pareceres do Conselho de Fiscal e autenticadas pela mesa.

Parágrafo 3º - Nas reuniões do Conselho de Fiscal são admitidos os votos por meio de delegação feita em favor de outro conselheiro, o voto escrito antecipado e o voto proferido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação, computando-se como presentes os membros que assim votarem.

Artigo 40 - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal, além do reembolso obrigatório das despesas de locomoção e estadia necessárias ao desempenho da função será fixada pela Assembléia Geral que os eleger.

Artigo 41 - Compete ao Conselho Fiscal, quando instalado, sem prejuízo de outras atribuições que lhe sejam conferidas em virtude de disposição legal ou por determinação da Assembléia Geral:

- I. Fiscalizar, por qualquer de seus membros, os atos dos administradores e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e estatutários;
- II. Opinar sobre o relatório anual da administração, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembléia Geral;
- III. Opinar sobre as propostas dos administradores, a serem submetidas à Assembléia Geral, relativas à modificação do capital social, emissão de debêntures ou bônus de subscrição, planos de investimentos ou orçamentos de capital, distribuição de dividendos, transformação, incorporação, fusão ou cisão da Companhia;
- IV. Denunciar, por qualquer de seus membros, aos órgãos de administração e, se estes não tomarem as providências necessárias para proteção dos interesses da Companhia, à Assembléia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à Companhia;
- V. Convocar a Assembléia Geral Ordinária se os administradores retardarem por mais de um mês essa convocação, e a Extraordinária sempre que ocorrerem

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

motivos graves ou urgentes, incluindo na pauta das assembleias as matérias que considerarem necessárias;

- VI. Analisar, pelo menos trimestralmente, o balancete e demais demonstrações financeiras elaboradas periodicamente pela Diretoria;
- VII. Examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar; e
- VIII. Exercer essas atribuições durante a liquidação.

Parágrafo Único - Os membros do Conselho Fiscal participarão, obrigatoriamente, das reuniões do Conselho de Administração em que devam ser apreciadas as matérias referidas nos incisos II, III e VII deste artigo.

CAPÍTULO IV

DA DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

Artigo 42 - O exercício social se inicia em 1º de janeiro e se encerra em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 1º - Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar, com observância dos preceitos legais pertinentes, as seguintes demonstrações financeiras:

- (a) balanço patrimonial;
- (b) demonstrações das mutações do patrimônio líquido;
- (c) demonstração do resultado do exercício; e
- (d) demonstração das origens e aplicações de recursos.

Parágrafo 2º - Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto Social e na Lei 6.404/76.

Parágrafo 3º - O lucro líquido do exercício terá obrigatoriamente a seguinte destinação:

- a) 5% (cinco por cento) para a formação da reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social subscrito;
- b) pagamento do dividendo obrigatório, observado o disposto no Artigo 43 abaixo;

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

- c) constituição de reserva de lucros, distribuição de dividendos além dos dividendos obrigatórios e/ou outra destinação nas condições da Lei.

Artigo 43 - Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendos, um percentual obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido, com os seguintes ajustes:

- I. o acréscimo das importâncias resultantes da reversão, no exercício, de reservas para contingências, anteriormente formadas;
- II. o decréscimo das importâncias destinadas, no exercício, à constituição da reserva legal e de reservas para contingências.
- III. sempre que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a administração poderá propor, e a Assembléia Geral aprovar, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar (artigo 197 da Lei 6.404/76).

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral poderá atribuir aos administradores da Companhia uma participação nos lucros, observados os limites legais pertinentes. É condição para pagamento de tal participação a atribuição aos acionistas do dividendo obrigatório a que se refere este Artigo.

Parágrafo 2º - A Assembléia Geral pode deliberar, a qualquer momento, distribuir dividendos por conta de reservas de lucros pré-existentes ou de lucros acumulados de exercícios anteriores, assim mantidos por força de deliberação da Assembléia Geral, depois de atribuído em cada exercício, aos acionistas, o dividendo obrigatório a que se refere este Artigo.

Parágrafo 3º - A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou intermediários. O Conselho de Administração poderá deliberar a distribuição de dividendos a débito da conta de lucro apurado naqueles balanços. O Conselho de Administração poderá, ainda, declarar dividendos intermediários a débito da conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes naqueles balanços ou no último balanço anual, observados os termos da Lei.

Parágrafo 4º - O Conselho de Administração poderá determinar o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio nos termos do artigo 9º, parágrafo 7º da Lei n.º 9.249/95 e legislação e regulamentação pertinentes, cujos valores totais poderão ser imputados ao dividendo obrigatório.

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A 07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Parágrafo 5º - Os dividendos declarados e não reclamados em três anos prescrevem em favor da Companhia.

Artigo 44 - A Assembléia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas instituídas em balanços semestrais ou intermediários.

CAPÍTULO V

DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO, DO CANCELAMENTO DO REGISTRO DE COMPANHIA ABERTA E DA SAÍDA DO NOVO MERCADO

Artigo 45 - As operações que objetivem a alienação de controle acionário, o cancelamento do registro de companhia aberta e a saída do Novo Mercado observarão as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Parágrafo Único: Para fins deste Estatuto Social, o termo OPA significa oferta pública de aquisição.

Artigo 46 - A alienação do controle acionário da Companhia, tanto por meio de uma única operação como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar OPA das ações dos demais acionistas, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do alienante.

Artigo 47 - A OPA referida no Artigo 46 também deverá ser efetivada:

- I. Nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações da Companhia, que venha a resultar na alienação do controle da Companhia; e
- II. Em caso de alienação do controle do acionista controlador da Companhia, sendo que, nesse caso, o acionista controlador alienante ficará obrigado a declarar à BOVESPA o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentação que o comprove.

Artigo 48 - Aquele que já detiver ações da Companhia e que venha a adquirir o poder de controle acionário, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o acionista controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

- I. Efetivar a OPA referida no Artigo 46 deste Estatuto Social; e

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

II. Ressarcir os acionistas dos quais tenha comprado ações em bolsa de valores nos 6 (seis) meses anteriores à data da alienação do controle acionário da Companhia, devendo pagar a estes a eventual diferença entre o preço pago pelas ações do acionista controlador e o valor pago em bolsa de valores por ações da Companhia nesse mesmo período, devidamente atualizado até o momento do pagamento pelo IGP-M Índice Geral de Preços ao Mercado.

Artigo 49 - Na OPA a ser efetivada pelo acionista controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, conforme disposto no Artigo 51 deste Estatuto Social.

Artigo 50 - Caso os acionistas reunidos em Assembléia Geral deliberem a saída da Companhia do Novo Mercado, seja para que suas ações sejam registradas para negociação fora desse segmento, seja em razão de operação de reorganização societária na qual as ações da Companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado, o acionista ou grupo de acionistas que detiver o poder de controle da Companhia (tal como definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado) deverá efetivar OPA de ações dos demais acionistas, no mínimo, pelo seu respectivo valor econômico, a ser apurado em laudo de avaliação, conforme disposto no Artigo 51 deste Estatuto Social, respeitadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 51 - O laudo de avaliação de que tratam os Artigos 49 e 50 deverá ser elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independente quanto ao poder de decisão da Companhia, seus administradores e controladores, devendo referido laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei 6.404/76 e conter a responsabilidade prevista no parágrafo 6º do mesmo artigo da Lei 6.404/76.

Parágrafo 1º - A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia é de competência da Assembléia Geral, a partir da apresentação, pelo Conselho de Administração, de lista tríplice, devendo a respectiva deliberação ser tomada por maioria absoluta dos votos das "Ações em Circulação" (conforme definido no Parágrafo 3º abaixo), manifestados na Assembléia Geral que deliberar sobre o assunto, não se computando os votos em branco.

Parágrafo 2º - A Assembléia Geral de que trata o Parágrafo 1º deste Artigo se instalada em primeira convocação deverá contar com a presença de acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total de Ações em Circulação, ou se instalada em segunda convocação poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das Ações em Circulação.

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A

07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

Parágrafo 3º - Para fins deste Artigo, consideram-se Ações em Circulação, todas as ações representativas do capital social da Companhia, excetuadas as ações detidas pelo Acionista Controlador (conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado), por pessoas a ele vinculadas, por administradores da Companhia e aquelas em tesouraria.

Parágrafo 4º - Os custos de elaboração do laudo de avaliação referido neste Artigo deverão ser suportados integralmente pelo ofertante.

CAPÍTULO VI

DO JUÍZO ARBITRAL

Artigo 52 - A Companhia, seus acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei 6.404/76, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, do Contrato de Participação no Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO VII

DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 53 - A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em Lei, cabendo à Assembléia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 54 - A Companhia não registrará:

- (i) qualquer transferência de ações para o comprador do poder de controle ou para aquele(s) que vier(em) a deter o poder de controle, enquanto esse(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores, conforme previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado; e

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A 07.794.351/0001-60

18.01 - ESTATUTO SOCIAL

(ii) Acordo de Acionistas que dispuser sobre o exercício do poder de controle da Companhia, enquanto seus signatários não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores, conforme previsto no Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Artigo 55 - A Companhia observará os Acordos de Acionistas arquivados em sua sede social, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa da Assembléia Geral ou dos órgãos de administração da Companhia acatar declaração de voto de qualquer acionista ou administrador vinculado a Acordo de Acionistas arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com as disposições do respectivo Acordo de Acionistas, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em Acordo de Acionistas.

Artigo 56 - É vedado à Companhia conceder financiamento ou garantias de qualquer espécie a terceiros, sob qualquer modalidade, para negócios estranhos aos interesses da Companhia.

Artigo 57 - As publicações ordenadas pela Lei 6.404/76 serão realizadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal Folha de S. Paulo.

Artigo 58 - Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembléia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei nº 6.404/76.

Artigo 59 - As disposições contidas no Artigo 17 §2º, no Artigo 21 §3º, no Artigo 25 inciso VIII, no Artigo 37 §1º, no Artigo 45 e no Artigo 54 somente serão eficazes a partir da data em que a Companhia publicar o Anúncio de Início de Distribuição Pública de Ações, referente à oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão da Companhia objeto do pedido de registro nº RJ/2006-03839.”

Estatuto Social da Abyara Planejamento Imobiliário S.A. aprovado na Assembléia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 14 de junho de 2006.

Emilio José de Almeida Westermann
Secretário

O REGISTRO NA CVM NÃO IMPLICA QUALQUER APRECIÇÃO SOBRE A COMPANHIA, SENDO OS SEUS ADMINISTRADORES RESPONSÁVEIS PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 999999	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A	3 - CNPJ 07794351000160
4 - DENOMINAÇÃO COMERCIAL ABYARA		
5 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ANTERIOR ABAYRA REAL ESTATE S.A.		
6 - NIRE 35300328337		
7 - SITE abyara.com.br		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO AV. REPUBLICA DO LÍBANO, No. 417 SALA A				2 - BAIRRO OU DISTRITO IBIRAPUERA		
3 - CEP 04501-000		4 - MUNICÍPIO SÃO PAULO				5 - UF SP
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 3888-3380	8 - TELEFONE -	9 - TELEFONE -	10 - TELEX		
11 - DDD 011	12 - FAX 3888-3790	13 - FAX -	14 - FAX -			
15 - E-MAIL ri@abyara.com.br						

01.03 - DEPARTAMENTO DE ACIONISTAS

ATENDIMENTO NA EMPRESA

1 - NOME Marcelo faria de Lima						
2 - CARGO Diretor de Relação com Investidores						
3 - ENDEREÇO COMPLETO Av. Republica do Libano, 417 SALA A				4 - BAIRRO OU DISTRITO IBIRAPUERA		
5 - CEP 04501-000		6 - MUNICÍPIO São Paulo				7 - UF SP
8 - DDD 011	9 - TELEFONE 3888-3880	10 - TELEFONE -	11 - TELEFONE -	12 - TELEX		
13 - DDD 011	14 - FAX 3888-3790	15 - FAX -	16 - FAX -			
17 - E-MAIL ri@abyara.com.br						

AGENTE EMISSOR / INSTITUIÇÃO FINANCEIRA DEPOSITÁRIA

18 - NOME Banco Itau S.A.						
19 - CONTATO Gersina Silva Bueno						
20 - ENDEREÇO COMPLETO Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, No.707 9o. andar				21 - BAIRRO OU DISTRITO Jabaquara		
22 - CEP 04344-902		23 - MUNICÍPIO São Paulo				24 - UF SP
25 - DDD 011	26 - TELEFONE 5029-1809	27 - TELEFONE -	28 - TELEFONE -	29 - TELEX		
30 - DDD 011	31 - FAX 5029-1917	32 - FAX -	33 - FAX -			
34 - E-MAIL gersina.bueno@itau.com.br						

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A	3 - CNPJ 07.794.351/0001-60
---------------------------	---	--------------------------------

OUTROS LOCAIS DE ATENDIMENTO A ACIONISTAS

35 - ITEM	36 - MUNICÍPIO	37 - UF	38 - DDD	39 - TELEFONE	40 - TELEFONE
01				-	-
02				-	-
03				-	-
04				-	-

01.04 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Marcelo Faria de Lima					
2 - ENDEREÇO COMPLETO Av. República do Líbano, 417 SALA A				3 - BAIRRO OU DISTRITO IBIRAPUERA	
4 - CEP 04501-000		5 - MUNICÍPIO SÃO PAULO			6 - UF SP
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 3888-3880	9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -	11 - TELEX	
12 - DDD 011	13 - FAX 3888-3790	14 - FAX -	15 - FAX -		
16 - E-MAIL ri@abyara.com.br					
17 - DIRETOR BRASILEIRO SIM	18 - CPF 715.269.947-04	18 - PASSAPORTE CM 475564			

01.05 - REFERÊNCIA / AUDITOR

1 - DATA DE INÍCIO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 03/01/2006		2 - DATA DE TÉRMINO DO ÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL 04/01/2006	
3 - DATA DE INÍCIO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 05/01/2006		4 - DATA DE TÉRMINO DO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO 31/12/2006	
5 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes			6 - CÓDIGO CVM 00385-9
7 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Eduardo Jorge Costa Martins			8 - CPF DO RESP. TÉCNICO 066.557.558-08

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - BOLSA DE VALORES ONDE POSSUI REGISTRO				
<input type="checkbox"/> BVBAAL	<input type="checkbox"/> BVMESB	<input type="checkbox"/> BVPR	<input type="checkbox"/> BVRJ	<input type="checkbox"/> BVST
<input type="checkbox"/> BVES	<input type="checkbox"/> BVPP	<input type="checkbox"/> BVRG	<input checked="" type="checkbox"/> BOVESPA	
2 - MERCADO DE NEGOCIAÇÃO Bolsa				
3 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional				
4 - CÓDIGO DE ATIVIDADE 3110 - Emp. Adm. Part. - Const. Civil, Mat. Const. e Decoração				
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Incorporação Imobiliária				6 - AÇÕES PREF. COM CLASSES NÃO

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A	3 - CNPJ 07.794.351/0001-60
---------------------------	---	--------------------------------

01.07 - CONTROLE ACIONÁRIO / VALORES MOBILIÁRIOS

1 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Privada Nacional	
2 - VALORES MOBILIÁRIOS EMITIDOS PELA CIA.	
<input checked="" type="checkbox"/> Ações	<input type="checkbox"/> Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
<input type="checkbox"/> Debêntures Conversíveis em Ações	<input type="checkbox"/> Notas Promissórias (NP)
<input type="checkbox"/> Ações Resgatáveis	<input type="checkbox"/> BDR
<input type="checkbox"/> Partes Beneficiárias	<input type="checkbox"/> Outros DESCRIÇÃO
<input type="checkbox"/> Debêntures Simples	
<input type="checkbox"/> Bônus de Subscrição	
<input type="checkbox"/> Certificado de Investimento Coletivo (CIC)	

01.08 - PUBLICAÇÕES DE DOCUMENTOS

1 - AVISO AOS ACIONISTAS SOBRE DISPONIBILIDADE DAS DFs.	2 - ATA DA AGO QUE APROVOU AS DFs.
3 - CONVOCAÇÃO DA AGO PARA APROVAÇÃO DAS DFs.	4 - PUBLICAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

01.09 - JORNAIS ONDE A CIA. DIVULGA INFORMAÇÕES

1 - ITEM	2 - TÍTULO DO JORNAL	3 - UF
01	FOLHA DE SÃO PAULO	SP
02	DIARIO OFICIAL DO ESTADO DE SP	SP

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 20/06/2006	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A	3 - CNPJ 07.794.351/0001-60
---------------------------	---	--------------------------------

03.01 - EVENTOS RELATIVOS À DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL

1 - EVENTO BASE AGE	2 - DATA DO EVENTO 04/05/2006	3 - PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS 8	4 - INVESTIDORES INSTITUCIONAIS 0	5 - ACORDO DE ACIONISTAS SIM	6 - AÇÕES PREFER. COM DIREITO A VOTO NÃO	8 - DATA DO ÚLTIMO ACORDO DE ACIONISTAS 10/05/2006
7 - AÇÕES PREFERENCIAIS COM DIREITO A VOTO						
AÇÕES EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO						
9 - EXISTE AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
NÃO						
ORDINÁRIAS		PREFERENCIAIS		TOTAL		
10 - QUANTIDADE (Unidade)		12 - QUANTIDADE (Unidade)		14 - QUANTIDADE (Unidade)		15 - PERCENTUAL
0		0		0		0,00
11 - PERCENTUAL		13 - PERCENTUAL		15 - PERCENTUAL		
0,00		0,00		0,00		

16 - AÇÕES PREFERENCIAIS EM CIRCULAÇÃO NO MERCADO

1 - CLASSE	2 - QUANTIDADE (Unidade)	3 - PERCENTUAL

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A	3 - CNPJ 07.794.351/0001-60
---------------------------	---	--------------------------------

03.02 - POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DE AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF				
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - TOTAL DE AÇÕES (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.	13 - PART. NO ACORDO DE ACIONISTAS	14 - CONTROLADOR
15/1 - CLASSE	15/2 - QTD. AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	15/3 - % PREFERENCIAIS						
001	Celso Minoru Tokuda	007.985.248-39	SIM					SP
	2.565.333	24,67	0	0,00	2.565.333	24,67		SIM
002	Artesia Equity Investments LLC	07.985.326-0001/64	Estados Unidos					
	1.351.999	13,00	0	0,00	1.351.999	13,00		SIM
003	Arnaldo Curciati	022.963.888-09						SP
	2.565.332	24,66	0	0,00	2.565.332	24,66		SIM
004	Marcelo Faria de Lima	715.269.947-04						SP
	1.352.000	13,00	0	0,00	1.352.000	13,00		SIM
005	Realty Consulting Planejamento Ltda	05.694.615-0001/89						SP
	2.565.332	24,67	0	0,00	2.565.332	24,67	14/06/2006	SIM
997	AÇÕES EM TESOURARIA							
	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
998	OUTROS							
	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
999	TOTAL							
	10.399.996	100,00	0	0,00	10.399.996	100,00		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A	3 - CNPJ 07.794.351/0001-60
---------------------------	---	--------------------------------

03.03 - DISTRIBUIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL DOS ACIONISTAS COM MAIS DE 5% DAS AÇÕES ORDINÁRIAS E/OU PREFERENCIAIS

1 - ITEM	2 - CONTROLADORA / INVESTIDORA	3 - DATA DE COMP. CAP. SOCIAL								
005	Realty Consulting Planejamento Ltda	14/06/2006								
1 - ITEM	2 - NOME/RAZÃO SOCIAL	3 - CPF/CNPJ	4 - NACIONALIDADE	5 - UF						
6 - AÇÕES ORDINÁRIAS/ COTAS (Unidades)	7 - %	8 - AÇÕES PREFERENCIAIS (Unidades)	9 - %	10 - AÇÕES/COTAS TOTAL (Unidades)	11 - %	12 - COMP. CAP. SOC.				
005001	341.203	99,97	0	0,00	341.203	99,97	Emílio Jose de Almeida Westermann	084.728.848-05	brasileira	SP
005002	100	0,03	0	0,00	100	0,03	Marcelo de Almeida Westermann	153.056.308-94	brasileira	SP
005999	341.303	100,00	0	0,00	341.303	100,00	TOTAL			

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A	3 - CNPJ 07.794.351/0001-60
---------------------------	---	--------------------------------

04.01 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

1 - Data da Última Alteração: 28/06/2006

2 - ITEM	3 - ESPÉCIE DAS AÇÕES	4 - NOMINATIVA OU ESCRITURAL	5 - VALOR NOMINAL (Reais)	6 - QTD. DE AÇÕES (Unidades)	7 - SUBSCRITO (Reais)	8 - INTEGRALIZADO (Reais)
01	ORDINÁRIAS	ESCRITURAL		10.400.000	1.300.000	1.300.000
02	PREFERENCIAIS			0	0	0
03	PREFERENCIAIS CLASSE A			0	0	0
04	PREFERENCIAIS CLASSE B			0	0	0
05	PREFERENCIAIS CLASSE C			0	0	0
06	PREFERENCIAIS CLASSE D			0	0	0
07	PREFERENCIAIS CLASSE E			0	0	0
08	PREFERENCIAIS CLASSE F			0	0	0
09	PREFERENCIAIS CLASSE G			0	0	0
10	PREFERENCIAIS CLASSE H			0	0	0
11	PREFER. OUTRAS CLASSES			0	0	0
99	TOTAIS			10.400.000	1.300.000	1.300.000

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
99999-9	ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A	07.794.351/0001-60

04.02 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Unidades)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	04/01/2006	900	900	Subscrição Particular em Dinheiro	900	1,0000000000
02	01/02/2006	1.300.000	1.299.100	Subscrição Particular em Dinheiro	1.299.100	1,0000000000

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A	3 - CNPJ 07.794.351/0001-60
---------------------------	---	--------------------------------

04.03 - BONIFICAÇÃO / DESDOBRAMENTO OU GRUPAMENTO DE AÇÕES NOS TRÊS ÚLTIMOS ANOS

1- ITEM	2 - DATA APROVAÇÃO	3 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO ANTES DA APROVAÇÃO (Reais)	4 - VALOR NOMINAL POR AÇÃO DEPOIS DA APROVAÇÃO (Reais)	5 - QUANTIDADE DE AÇÕES ANTES DA APROVAÇÃO (Unidades)	6 - QUANTIDADE DE AÇÕES DEPOIS DA APROVAÇÃO (Unidades)
01	01/02/2006			1.300.000	26.000.000
02	28/06/2006			26.000.000	10.400.000

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A	3 - CNPJ 07.794.351/0001-60
---------------------------	---	--------------------------------

06.03 - DISPOSIÇÕES ESTATUTÁRIAS DO CAPITAL SOCIAL

1 - ITEM	2 - ESPÉCIE DA AÇÃO	3 - CLASSE DA AÇÃO	4 - % DO CAPITAL SOCIAL	5 - CONVERSÍVEL	6 - CONVERTE EM VOTO	7 - DIREITO A VOTO	8 - TAG ALONG %	9 - PRIORIDADE NO REEMBOLSO DE CAPITAL	17 - OBSERVAÇÃO
10 - PRÊMIO	11 - TIPO DE DIVIDENDO	12 - % DIVIDENDO	13 - R\$/AÇÃO	14 - CUMULATIVO	15 - PRIORITÁRIO	16 - CALCULADO SOBRE			
01	ORDINÁRIA		100,00	NÃO		PLENO	100,00		DIVIDENDOS EQUIVALENTES A 25% DO LUCRO LIQUIDO AJUSTADO NA FORMA DA LEI
			0,00						

06.04 - MODIFICAÇÃO ESTATUTÁRIA/DIVIDENDO OBRIGATÓRIO

1 - DATA DA ÚLTIMA MODIFICAÇÃO DO ESTATUTO 28/06/2006	2 - DIVIDENDO OBRIGATÓRIO (% DO LUCRO) 25,00
--	---

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A	3 - CNPJ 07.794.351/0001-60
---------------------------	---	--------------------------------

07.03 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

1- ITEM	2 - RAZÃO SOCIAL DA CONTROLADA/COLIGADA	3 - CNPJ	4 - CLASSIFICAÇÃO	5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDORA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
7 - TIPO DE EMPRESA	8 - INÍCIO ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	9 - FINAL ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	10 - QTD. AÇÕES ÚLTIMO EXERC. SOCIAL	(Unidades)	
11 - INÍCIO PENÚLTIMO EXERCÍCIO SOCIAL	12 - FINAL PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL	13 - QTD. AÇÕES PENÚLTIMO EXERC. SOCIAL	14 - INÍCIO ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL	15 - FINAL DO ANTEPENÚLT. EXERC. SOCIAL	16 - QTD. AÇÕES ANTEPENÚLTIMO EXERC. SOCIAL
				(Unidades)	
01	ABYARA S.A - ASSES, CONS, INTERM IMOBIL EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	07.827.640/0001-19	FECHADA CONTROLADA	99,00	0,01
		12/01/2006	31/12/2006		149
		0			0
02	AEC CLIENTES ASSE., CONS, INTERM IMOBIL EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	07.728.737/0001-74	FECHADA CONTROLADA	99,99	0,02
		31/01/2006	31/12/2006		49.999
		0			0

99999-9 ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A 07.794.351/0001-60

12.01 - PRINCIPAIS PATENTES, MARCAS COMERCIAIS E FRANQUIAS

Marcas, Patentes e Nomes de Domínio

Em 31 de maio de 2006, éramos titulares de direitos sobre aproximadamente 3 marcas registradas e 6 em processo de registro no Brasil junto ao INPI, incluindo a marca Abyara. Na medida em que participemos de projetos de incorporação imobiliária, nossas SPes poderão requisitar o registro de outras marcas, relacionadas a tais projetos. Em 31 de maio de 2006, éramos, ainda, titulares de aproximadamente 10 nomes de domínio, incluindo www.abyara.com.br.

RELAÇÃO DE MARCAS ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Número de Registro no INPI	Marca	Tipo de Marca	Classe
<u>818652438</u>	ABYARA	Nominativa	40 : 10
<u>818654589</u>	ABYARA	Mista	40 : 10
<u>819751987</u>	SELF PLAN	Mista	40 : 10
<u>826929524</u>		Figurativa	NCL(8) 41
<u>826929559</u>	ABYARA	Nominativa	NCL(8) 35
<u>826929532</u>		Figurativa	NCL(8) 35
<u>826929540</u>		Figurativa	NCL(8) 36
<u>826929567</u>	ABYARA	Nominativa	NCL(8) 36
<u>826929575</u>	ABYARA	Nominativa	NCL(8) 41

RELAÇÃO DE DOMÍNIOS ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

- abyara.com.br
- abyaraimoveis.com.br
- abyaraonline.com.br
- canalinvestimovel.com.br
- casaimovel.com.br
- oimovel.com.br
- oimovel.imb.com.br
- aeccliente.com.br
- consultorimoveis.com.br
- revistawelcome.com.br

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A	3 - CNPJ 07.794.351/0001-60
---------------------------	---	--------------------------------

13.01 - PROPRIEDADES RELEVANTES

1- ITEM	2 - TIPO DE PROPRIEDADE	3 - ENDEREÇO	4 - MUNICÍPIO	5 - UF	6 - ÁREA TOTAL (MIL M²)	7 - ÁREA CONSTRUIDA (MIL M²)	8 - IDADE (ANOS)	9 - SEGURO	10 - HIPOTECA	11 - ALUGADA DE TERCEIROS	12 - DATA DO CONTRATO	13 - TÉRMINO LOCAÇÃO
01	Imovel Alugado	Av.Republica do Libano, 417	São Paulo	SP	1.700,000	621,000	0	SIM	NÃO	SIM	06/05/1995	31/05/2011
02	Imovel Alugado	Av.Republica do Libano, 1114	São Paulo	SP	992,000	653,000	0	SIM	NÃO	SIM	07/06/2005	31/07/2010
03	Imovel Alugado	Rua Bento de Andrade, 39	São Paulo	SP	604,000	472,000	0	SIM	NÃO	SIM	04/04/2002	31/03/2007

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 99999-9	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A	3 - CNPJ 07.794.351/0001-60
---------------------------	---	--------------------------------

16.01 - AÇÕES JUDICIAIS COM VALOR SUPERIOR A 5% DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU DO LUCRO LÍQUIDO

1 - ITEM	2 - DESCRIÇÃO	3 - % PATRIM. LÍQUIDO	4 - % LUCRO LÍQUIDO	5 - PROVISÃO	6 - VL. PROVISIONADO (Reais)	7 - VL. TOTAL AÇÕES (Reais)
8 - OBSERVAÇÃO						
01	TRABALHISTA	0,00	0,00		0	0
02	FISCAL/TRIBUTÁRIA	0,00	0,00		0	0
03	OUTRAS	0,00	0,00		0	0

Abyara Planejamento Imobiliário S.A.

*Demonstrações Financeiras
Referentes ao Período de
4 de Janeiro (Data de Constituição da
Sociedade) a 1º de Março de 2006
(Data de Início das Operações) e
Parecer dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da
Abyara Planejamento Imobiliário S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, individual e consolidado, da Abyara Planejamento Imobiliário S.A. e controladas, levantados em 1º de março de 2006 (data de início das operações), e as respectivas demonstrações das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes ao período de 4 de janeiro (data de constituição da Sociedade) a 1º de março de 2006, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreendeu: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e os sistemas contábil e de controles internos da Sociedade e controladas; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Sociedade e controladas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada da Abyara Planejamento Imobiliário S.A. e controladas em 1º de março de 2006 (data de início das operações), as mutações de seu patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos correspondentes ao período de 4 de janeiro (data de constituição da Sociedade) a 1º de março de 2006, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 13 de março de 2006

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC n° 2 SP 011609/O-8

Eduardo Jorge Costa Martins
Contador
CRC n° 1 SP 180333/O-3

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 1º DE MARÇO DE 2006 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
(Em reais)

ATIVO	Controladora	Consolidado	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Controladora	Consolidado
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa e bancos	25.937	26.587	Fornecedores de ativo imobilizado	140.840	140.840
Impostos a recuperar	28.686	28.686	Provisões sobre folha de pagamento e encargos	66.454	150.444
Outros créditos	4.720	7.031	Impostos e contribuições a recolher	5.303	5.303
Total do circulante	59.343	62.304	Partes relacionadas	97.488	718.242
			Total do circulante	310.085	1.014.829
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Impostos a recuperar	28.686	28.686	Capital subscrito	1.300.000	1.300.000
Total do realizável a longo prazo	28.686	28.686	Capital a integralizar	(799.603)	(799.603)
			Capital social integralizado	500.397	500.397
PERMANENTE			Total do patrimônio líquido	500.397	500.397
Investimentos	649	-			
Imobilizado	721.804	1.424.236			
Total do permanente	722.453	1.424.236			
TOTAL	810.482	1.515.226	TOTAL	810.482	1.515.226

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O PERÍODO DE 4 DE JANEIRO (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE)
A 1º DE MARÇO DE 2006 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
(Em reais)

	Capital subscrito	Capital a integralizar	Capital integralizado
Subscrição e integralização de capital em 4 de janeiro de 2006	900	-	900
Subscrição de capital em 1º de fevereiro de 2006	1.299.100	(1.299.100)	-
Integralização de capital em fevereiro de 2006	-	499.497	499.497
SALDOS EM 1º DE MARÇO DE 2006	<u>1.300.000</u>	<u>(799.603)</u>	<u>500.397</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
PARA O PERÍODO DE 4 DE JANEIRO (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE)
A 1º DE MARÇO DE 2006 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
(Em reais)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
ORIGENS DE RECURSOS		
Dos acionistas-		
Integralização de capital	<u>500.397</u>	<u>500.397</u>
APLICAÇÕES DE RECURSOS		
No ativo realizável a longo prazo	28.686	28.686
No ativo permanente:		
Investimentos	649	-
Imobilizado	<u>721.804</u>	<u>1.424.236</u>
	<u>722.453</u>	<u>1.424.236</u>
Total das aplicações	<u>751.139</u>	<u>1.452.922</u>
INSUFICIÊNCIA DE CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	<u>(250.742)</u>	<u>(952.525)</u>
REPRESENTADA POR		
Ativo circulante	59.343	62.304
Passivo circulante	310.085	1.014.829
INSUFICIÊNCIA DE CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	<u>(250.742)</u>	<u>(952.525)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE 4 DE JANEIRO (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE)
A 1º DE MARÇO DE 2006 (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
(Valores em reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Abyara Planejamento Imobiliário S.A. (“Sociedade”) e suas controladas foram constituídas em janeiro de 2006 e suas operações foram iniciadas em 1º de março de 2006, tendo como atividades preponderantes a atuação no ramo de incorporação imobiliária e, através de suas controladas Abyara S.A. e AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda., a prestação de serviços de intermediação na compra, venda, locação e administração de bens imóveis; assessoria, estudo e planejamento de negócios imobiliários, inclusive incorporações; consultoria, planejamento e execução de propaganda e publicidade; promoção de vendas para terceiros, inclusive com treinamento de pessoal; e consultorias e pesquisas mercadológicas, podendo participar de outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Em 1º de março de 2006, foi celebrado Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Ativos, Transferência de Direitos e Outras Avenças, visando à transferência dos ativos, contratos e funcionários das sociedades anteriormente constituídas - CMW Planejamento e Consultoria Imobiliária Ltda. (“CMW”), WTC Projetos e Consultoria Imobiliária Ltda. (“WTC”) e AEC Cliente Assessoria e Consultoria a Clientes Ltda. (“AEC”), para as sociedades Abyara Planejamento Imobiliário S.A., Abyara S.A. e AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda.

Durante o período de 29 de junho de 1995 a fevereiro de 2006, as empresas CMW, WTC e AEC exerceram e desenvolveram, através da marca ABYARA, diversas atividades no mercado imobiliário relacionadas ao planejamento de novos empreendimentos e à corretagem de imóveis, não atuando contudo no mercado de incorporação imobiliária, principal objeto de atuação das novas sociedades.

2. APRESENTAÇÃO DOS BALANÇOS PATRIMONIAIS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme detalhado a seguir:

a) Investimentos

As participações societárias em controladas são avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, conforme demonstrado na nota explicativa nº 5.

b) Imobilizado

Está registrado ao custo de aquisição, líquido das depreciações, registradas pelo método linear, conforme mencionado na nota explicativa nº 6, considerando a vida útil-econômica estimada para os bens.

c) Estimativas contábeis

Na preparação dos balanços patrimoniais são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas contábeis. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras.

3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

O balanço patrimonial consolidado compreende a Abyara Planejamento Imobiliário S.A. e suas controladas Abyara S.A. e AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda. Na consolidação são eliminados os investimentos nas sociedades controladas e os saldos a receber e a pagar, decorrente de transações entre as sociedades.

4. IMPOSTOS A RECUPERAR

São representados por:

	<u>Controladora e consolidado</u>
Contribuição para o financiamento da seguridade social - COFINS	47.138
Programa de Integração Social - PIS	<u>10.234</u>
	<u>57.372</u>
Circulante	<u>28.686</u>
Realizável a longo prazo	<u>28.686</u>

São representados por créditos de PIS e COFINS sobre a aquisição de ativos a serem compensados em 24 meses, conforme determinado pela legislação fiscal.

5. INVESTIMENTOS

São compostos por:

	<u>Capital social</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Participação - %</u>	<u>Saldo em 01/03/06</u>
Abyara S.A.	150	150	99	149
AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda.	500	500	100	<u>500</u>
				<u>649</u>

Em 31 de janeiro de 2006, a Sociedade, conforme Instrumento Particular de 1ª Alteração do Contrato Social, adquiriu de terceiros 74% das cotas da empresa denominada F.C.M.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. por R\$370, correspondentes ao seu valor patrimonial. No mesmo Instrumento, decidiu-se pela alteração da denominação social para AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda. Em 1º de fevereiro de 2006, a Sociedade adquiriu a participação restante de 26% pelo valor patrimonial de R\$130.

A Abyara S.A. foi constituída em 12 de janeiro de 2006. Em 1º de fevereiro de 2006, a Sociedade adquiriu 99% das ações da Abyara S.A., sendo o restante (1%) adquirido pela controlada AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda. e a transação realizada pelo valor patrimonial.

6. IMOBILIZADO

É representado por:

	Taxa anual de depreciação - %	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Móveis e utensílios	10	58.814	577.750
Equipamentos de processamento de dados	20	89.312	272.808
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(*)	562.861	562.861
Marcas e patentes	-	<u>10.817</u>	<u>10.817</u>
		<u>721.804</u>	<u>1.424.236</u>

(*) As benfeitorias em imóveis de terceiros serão depreciadas linearmente de acordo com o prazo de locação do imóvel relacionado, com vigência até maio de 2011.

7. PARTES RELACIONADAS

Os saldos a pagar a partes relacionadas são compostos por:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
CMW Planejamento e Consultoria Imobiliária Ltda.	97.210	717.962
Outras	<u>278</u>	<u>280</u>
	<u>97.488</u>	<u>718.242</u>

Os valores a pagar a partes relacionadas são decorrentes da aquisição de imobilizado e sobre eles não incidem encargos financeiros, devendo ser liquidados em 1º de maio de 2006.

8. COMPROMISSOS

Parte significativa dos imóveis utilizados nas atividades, operacionais da Sociedade é alugada, cujo prazo de locação e os valores dos alugueis são suportados por contratos firmados em prazos que variam entre um e cinco anos. O valor aproximado que será incorrido anualmente pela Sociedade com alugueis é de R\$1.000.000. Os contratos são atualizados monetariamente, cujo reajuste é calculado anualmente de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI e do Índice de Preços do Consumidor Amplo - IPCA.

9. CAPITAL SOCIAL

O capital social realizado é de R\$500.397, representado por 26.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas da seguinte forma:

<u>Acionistas</u>	<u>Ações</u>
Arnaldo Curiati	5.987.880
Celso Minoru Tokuda	5.987.880
Emílio José de Almeida Westermann	5.987.880
Marcelo Faria de Lima	4.018.180
Márcio da Rocha Camargo	<u>4.018.180</u>
	<u>26.000.000</u>

10. EVENTO SUBSEQÜENTE

Em 13 de março de 2006, foi concluída a integralização de capital pelos acionistas no montante de R\$799.603. Dessa forma, a partir dessa data, o capital social integralizado da Sociedade é de R\$1.300.000.

Abyara Planejamento Imobiliário S.A.

*Demonstrações Financeiras
Referentes ao Período de 4 de Janeiro
(Data de Constituição da Sociedade) a
31 de Março de 2006 e
Parecer dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da
Abyara Planejamento Imobiliário S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, individual e consolidado, da Abyara Planejamento Imobiliário S.A. e controladas (“Sociedade”), levantados em 31 de março de 2006, e as respectivas demonstrações do resultado para o período de 1º de março (data do início das operações) a 31 de março de 2006, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos correspondentes ao período de 4 de janeiro (data de constituição da Sociedade) a 31 de março de 2006, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreendeu: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e os sistemas contábil e de controles internos da Sociedade; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Sociedade, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Abyara Planejamento Imobiliário S.A. e controladas em 31 de março de 2006, o resultado de suas operações para o período de 1º de março a 31 de março de 2006, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de seus recursos correspondentes ao período de 4 de janeiro a 31 de março de 2006, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 13 de abril de 2006

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Eduardo Jorge Costa Martins
Contador
CRC nº 1 SP 180333/O-3

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE MARÇO DE 2006
(Em reais)

<u>ATIVO</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
CIRCULANTE			CIRCULANTE		
Caixa e bancos	334.036	334.686	Fornecedores de ativo imobilizado	555.055	555.055
Contas a receber	1.595.482	1.595.482	Fornecedores	291.878	804.877
Impostos a recuperar	86.166	86.166	Provisões sobre folha de pagamento e encargos	309.867	476.895
Outros créditos	12.070	15.049	Impostos e contribuições a recolher	390.081	391.351
Total do circulante	<u>2.027.754</u>	<u>2.031.383</u>	Provisão para imposto de renda e contribuição social	440.707	440.707
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO			Outras contas a pagar	107.719	179.919
Adiantamento a terceiros	300.961	300.961	Partes relacionadas	140.037	-
Partes relacionadas	77.187	-	Total do circulante	2.235.344	2.848.804
Impostos a recuperar	86.166	86.166	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Total do realizável a longo prazo	<u>464.314</u>	<u>387.127</u>	Capital social integralizado	1.300.000	1.300.000
PERMANENTE			Lucros acumulados	874.987	874.987
Investimentos em controladas	649	-	Total do patrimônio líquido	2.174.987	2.174.987
Imobilizado	1.917.614	2.605.281			
Total do permanente	<u>1.918.263</u>	<u>2.605.281</u>			
TOTAL	<u>4.410.331</u>	<u>5.023.791</u>	TOTAL	<u>4.410.331</u>	<u>5.023.791</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA O PERÍODO DE 1º DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
A 31 DE MARÇO DE 2006
(Em reais)

	<u>Controladora e consolidado</u>
RECEITA BRUTA DE SERVIÇOS	
Serviços prestados de assessoria	776.371
Serviços prestados de intermediação	<u>2.496.500</u>
	3.272.871
Impostos sobre serviços	(384.372)
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS	<u>2.888.499</u>
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(735.314)
LUCRO BRUTO	<u>2.153.185</u>
DESPESAS OPERACIONAIS	
Com vendas	(33.111)
Gerais e administrativas	(615.652)
Honorários da administração	(180.881)
Despesas financeiras líquidas	<u>(6.894)</u>
	(836.538)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	1.316.647
Imposto de renda e contribuição social	(441.660)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	<u><u>874.987</u></u>
LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO	<u><u>0,03365</u></u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA O PERÍODO DE 4 DE JANEIRO (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE)
A 31 DE MARÇO DE 2006
(Em reais)

	<u>Capital subscrito</u>	<u>Capital a integralizar</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Subscrição e integralização de capital em 4 de janeiro de 2006	900	-	-	900
Subscrição de capital em 1º de fevereiro	1.299.100	(1.299.100)	-	-
Integralização de capital em fevereiro	-	499.497	-	499.497
Integralização de capital em março	-	799.603	-	799.603
Lucro líquido do período (1º de março a 31 de março)	-	-	874.987	874.987
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2006	<u>1.300.000</u>	<u>-</u>	<u>874.987</u>	<u>2.174.987</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
PARA O PERÍODO DE 4 DE JANEIRO (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE)

A 31 DE MARÇO DE 2006

(Em reais)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
ORIGENS DE RECURSOS		
Das operações:		
Lucro líquido do período	874.987	874.987
Itens que não afetam o capital circulante líquido:		
Depreciação	<u>3.957</u>	<u>18.722</u>
Recurso originários das operações	878.944	893.709
Dos acionistas-		
Integralização de capital	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>
Total das origens	<u>2.178.944</u>	<u>2.193.709</u>
APLICAÇÕES DE RECURSOS		
No realizável a longo prazo	464.314	387.127
No ativo permanente:		
Investimentos	649	-
Imobilizado	<u>1.921.571</u>	<u>2.624.003</u>
	<u>1.922.220</u>	<u>2.624.003</u>
Total das aplicações	<u>2.386.534</u>	<u>3.011.130</u>
INSUFICIÊNCIA DE CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	<u>(207.590)</u>	<u>(817.421)</u>
REPRESENTADO POR		
Ativo circulante	2.027.754	2.031.383
Passivo circulante	2.235.344	2.848.804
INSUFICIÊNCIA DE CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	<u>(207.590)</u>	<u>(817.421)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE MARÇO DE 2006

(Valores em reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Abyara Planejamento Imobiliário S.A. (“Sociedade”) e suas controladas foram constituídas em janeiro de 2006 e suas operações foram iniciadas em 1º de março de 2006, tendo como atividade preponderante a atuação no ramo de incorporação imobiliária e exercer por meio de suas controladas Abyara S.A. e AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda., as atividades de prestação de serviços de intermediação na compra, venda, locação e administração de bens imóveis; assessoria, estudo e planejamento de negócios imobiliários, inclusive incorporações; consultoria, planejamento e execução de propaganda e publicidade; promoção de vendas para terceiros, inclusive com treinamento de pessoal; consultorias e pesquisas mercadológicas; podendo participar de outras sociedades.

Em 1º de março de 2006, foi celebrado Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Ativos, Transferência de Direitos e Outras Avenças, visando a transferência dos ativos, contratos e funcionários das sociedades anteriormente constituídas CMW Planejamento e Consultoria Imobiliária Ltda. (“CMW”), WTC Projetos e Consultoria Imobiliária Ltda. (“WTC”) e AEC Cliente Assessoria e Consultoria a Clientes Ltda. (“AEC”) para as sociedades Abyara Planejamento Imobiliário S.A., Abyara S.A. e AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda.

Durante o período de 29 de junho de 1995 a fevereiro de 2006, as empresas CMW, WTC e AEC exerceram e desenvolveram, com a marca ABYARA, diversas atividades no mercado imobiliário relacionadas ao planejamento de novos empreendimentos e à corretagem de imóveis, não atuando, contudo, no mercado de incorporação imobiliária, principal objeto de atuação das novas Sociedades.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como detalhadas a seguir:

a) Receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o princípio de competência.

b) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização dos créditos.

c) Investimentos

As participações societárias em controladas são avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, conforme demonstrado na nota explicativa nº 7.

d) Imobilizado

Está registrado ao custo de aquisição, líquido das depreciações, registradas pelo método linear, conforme mencionado na nota explicativa nº 8, considerando a vida útil-econômica estimada para os bens.

e) Imposto de renda e contribuição social

As bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social são apuradas de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

f) Direitos e obrigações

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas até a data de encerramento do período.

g) Estimativas contábeis

Na preparação das demonstrações financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas contábeis. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras.

h) Lucro líquido por ação

O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes na data de encerramento do período.

3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

O balanço patrimonial consolidado compreende a Abyara Planejamento Imobiliário S.A. e suas controladas Abyara S.A. e AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda. Na consolidação são eliminados os investimentos nas sociedades controladas e os saldos a receber e a pagar, decorrentes de transações entre as sociedades.

4. CONTAS A RECEBER

São representados por:

	<u>Controladora e consolidado</u>
Cheques em cobrança	1.548.166
Contas a receber	47.316
	<u>1.595.482</u>

5. IMPOSTOS A RECUPERAR

São representados por:

	<u>Controladora e consolidado</u>
Cofins - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	141.592
PIS - Programa de Integração Social	30.740
	<u>172.332</u>
Circulante	86.166
Realizável a longo prazo	<u>86.166</u>

São representados por créditos de PIS e Cofins sobre aquisição de ativos a serem compensados em 24 meses, conforme determinado pela legislação fiscal.

6. ADIANTAMENTO A TERCEIROS

Como parte do programa de co-investimento, foram efetuados adiantamentos a terceiros, com a finalidade de participação em empreendimento de incorporação em conjunto com outros incorporadores, ainda no exercício de 2006.

7. INVESTIMENTOS

São compostos por:

	Dados das controladas			Saldo em 31.03.06
	<u>Capital social</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Participação - %</u>	
Abyara S.A.	150	150	99%	149
AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda.	500	500	100%	500
				<u>649</u>

Em 31 de janeiro de 2006, a Abyara Planejamento Imobiliário S.A., conforme Instrumento Particular de 1ª Alteração do Contrato Social, adquiriu de terceiros 74% das cotas da empresa denominada F.C.M.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. por R\$370, correspondente ao seu valor patrimonial. No mesmo Instrumento, decidiu-se por alterar a denominação social para AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda. Em 1º de fevereiro de 2006, a Sociedade adquiriu a participação restante de 26% pelo valor patrimonial de R\$130.

A Abyara S.A. foi constituída em 12 de janeiro de 2006. Em 1º de fevereiro de 2006 a Abyara Planejamento Imobiliário S.A. adquiriu 99% das ações da Abyara S.A., sendo o restante (1%) adquirido pela controlada AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda. A transação foi realizada pelo valor patrimonial.

No período findo em 31 de março de 2006, as controladas Abyara S.A. e AEC Cliente e Assessoria a Cliente Ltda. não apresentaram resultado.

8. IMOBILIZADO

É representado por:

	Taxa anual de depreciação %	Controladora	Consolidado
Móveis e utensílios	10	225.316	744.252
Equipamentos de processamento de dados	20	302.403	485.899
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(*)	1.347.040	1.347.040
Adiantamento a fornecedores		35.995	35.995
Marcas e patentes	-	10.817	10.817
Total do custo		<u>1.921.571</u>	<u>2.624.003</u>
Depreciação acumulada		(3.957)	(18.722)
Valor líquido de depreciação		<u>1.917.614</u>	<u>2.605.281</u>

(*) As benfeitorias em imóveis de terceiros são depreciadas linearmente de acordo com o prazo de locação do imóvel relacionado, com vigência até maio de 2011.

9. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Os saldos de impostos e contribuições são compostos por :

	Controladora	Consolidado
ISS - Imposto sobre Serviços	163.644	163.644
PIS - Programa de Integração Social	38.719	38.719
Cofins - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	178.342	178.342
Outros	9.376	10.646
	<u>390.081</u>	<u>391.351</u>

10. PROVISÃO PARA IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A reconciliação da provisão da provisão para imposto de renda e contribuição social utilizando as taxas estatutárias é como segue:

	Controladora e consolidado
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.316.647
Alíquotas nominais de imposto de renda (25%) e contribuição social (9%)	<u>34%</u> <u>447.660</u>
Abatimento sobre a alíquota adicional de imposto de renda	(6.000)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>441.660</u>

11. CAPITAL SOCIAL

O capital social realizado é de R\$1.300.000, representado por 26.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas da seguinte forma:

Acionistas	Ações
Arnaldo Curiati	5.987.880
Celso Minoru Tokuda	5.987.880
Emílio José de Almeida Westermann	5.987.880
Marcelo Faria de Lima	4.018.180
Márcio da Rocha Camargo	4.018.180
	<u>26.000.000</u>

Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendos, 25% sobre o lucro líquido ajustado.

12. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia não efetuou nenhuma transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos. As transações financeiras ativas e passivas são pertinentes às suas atividades econômicas e, devido a sua natureza, condições e prazos, têm seus valores contábeis registrados nos balanços patrimoniais próximos aos valores de mercado. Não existem instrumentos financeiros de valores significativos que requeiram divulgação específica.

13. COMPROMISSOS

Parte significativa dos imóveis utilizados nas atividades operacionais da Sociedade é alugada, cujo prazo de locação e os valores dos alugueis são suportados por contratos firmados em prazos que variam entre um e cinco anos. O valor aproximado que será incorrido anualmente pela Sociedade com alugueis é de R\$1.000.000. Os contratos são atualizados monetariamente de acordo com a variação do IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado, IGP-DI - Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna e IPCA - Índice de Preços do Consumidor Amplo.

Abyara Planejamento Imobiliário S.A.

*Demonstrações Financeiras
Referentes aos Períodos findos em 31 de
Março e 31 de Maio de 2006 e Parecer dos
Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da
Abyara Planejamento Imobiliário S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, individual e consolidado, da Abyara Planejamento Imobiliário S.A. e controladas (“Sociedade”), levantados em 31 de maio e 31 de março de 2006, as demonstrações de resultados para o período de 2 meses findo em 31 de maio de 2006 e para o período de 1º de março (data de início das operações) a 31 de março de 2006, e as mutações do patrimônio líquido (controladora) e as origens e aplicações de recursos correspondentes aos períodos de 4 de janeiro (data de constituição da Sociedade) a 31 de março e a 31 de maio de 2006, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas brasileiras de auditoria e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e os sistemas contábil e de controles internos da Sociedade; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Sociedade, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, da Abyara Planejamento Imobiliário S.A. e controladas em 31 de maio e 31 de março de 2006, o resultado de suas operações para o período de 2 meses findo em 31 de maio de 2006 e para o período de 1º de março (data de início das operações) a 31 de março de 2006, e as mutações do patrimônio líquido (controladora) e as origens e aplicações de seus recursos correspondentes aos períodos de 4 de janeiro a 31 de março de 2006 e a 31 de maio de 2006, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 13 de junho de 2006

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Eduardo Jorge Costa Martins
Contador
CRC nº 1 SP 180333/O-3

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS PERÍODOS DE 1º DE MARÇO (DATA DE INÍCIO DAS OPERAÇÕES)
A 31 DE MARÇO DE 2006 E A 31 DE MAIO DE 2006
(Em reais)

	<u>Controladora e consolidado</u>	
	31/03/2006 a	
	<u>31/05/2006</u>	<u>31/03/2006</u>
RECEITA BRUTA DE SERVIÇOS		
Serviços prestados de assessoria	1.168.528	776.371
Serviços prestados de intermediação	<u>5.210.441</u>	<u>2.496.500</u>
	6.378.969	3.272.871
Impostos sobre serviços	(720.517)	(384.372)
RECEITA LÍQUIDA DE SERVIÇOS	<u>5.658.452</u>	<u>2.888.499</u>
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	(1.714.062)	(735.314)
LUCRO BRUTO	<u>3.944.390</u>	<u>2.153.185</u>
DESPESAS OPERACIONAIS		
Com vendas	(66.222)	(33.111)
Gerais e administrativas	(1.393.346)	(615.652)
Honorários da administração	(362.560)	(180.881)
Despesas financeiras líquidas	<u>(138.139)</u>	<u>(6.894)</u>
	(1.960.267)	(836.538)
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	(181.102)	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	<u>1.803.021</u>	<u>1.316.647</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	(662.609)	(441.660)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<u>36.435</u>	<u>-</u>
Total Imposto de renda e contribuição social	(626.174)	(441.660)
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	<u>1.176.847</u>	<u>874.987</u>
LUCRO LÍQUIDO POR AÇÃO	<u>0,04526</u>	<u>0,03365</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA)
PARA OS PERÍODOS DE 4 DE JANEIRO (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE)
A 31 DE MARÇO DE 2006 E A 31 DE MAIO DE 2006
(Em reais)

	Capital social		Lucros acumulados	Total
	subscrito	integralizar		
Subscrição e integralização de capital em 4 de janeiro de 2006	900	-	-	900
Subscrição de capital em 1º de fevereiro	1.299.100	(1.299.100)	-	-
Integralização de capital em fevereiro	-	499.497	-	499.497
Integralização de capital em março	-	799.603	-	799.603
Lucro líquido do período (1º de março a 31 de março de 2006)	-	-	874.987	874.987
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2006	<u>1.300.000</u>	<u>-</u>	<u>874.987</u>	<u>2.174.987</u>
Lucro líquido do período (1º de abril a 31 de maio de 2006)	-	-	1.176.847	1.176.847
SALDOS EM 31 DE MAIO DE 2006	<u>1.300.000</u>	<u>-</u>	<u>2.051.834</u>	<u>3.351.834</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
 PARA OS PERÍODOS DE 4 DE JANEIRO (DATA DE CONSTITUIÇÃO DA SOCIEDADE)
 A 31 DE MARÇO DE 2006 E A 31 DE MAIO DE 2006
 (Em reais)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/03/2006 a 31/05/2006	31/03/2006	31/03/2006 a 31/05/2006	31/03/2006
ORIGENS DE RECURSOS				
Das operações:				
Lucro líquido do período	1.176.847	874.987	1.176.847	874.987
Itens que não afetam o capital circulante líquido:				
Depreciação e amortização	<u>73.931</u>	<u>3.957</u>	<u>103.462</u>	<u>18.722</u>
Recursos originários das operações	1.250.778	878.944	1.280.309	893.709
Dos acionistas-				
Integralização de capital	<u>-</u>	<u>1.300.000</u>	<u>-</u>	<u>1.300.000</u>
Total das origens	<u>1.250.778</u>	<u>2.178.944</u>	<u>1.280.309</u>	<u>2.193.709</u>
APLICAÇÕES DE RECURSOS				
No realizável a longo prazo	379.848	464.314	422.412	387.127
No ativo permanente:				
Investimentos	-	649	-	-
Imobilizado	<u>694.276</u>	<u>1.921.571</u>	<u>694.276</u>	<u>2.624.003</u>
	<u>694.276</u>	<u>1.922.220</u>	<u>694.276</u>	<u>2.624.003</u>
Total das aplicações	<u>1.074.124</u>	<u>2.386.534</u>	<u>1.116.688</u>	<u>3.011.130</u>
VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	<u>176.654</u>	<u>(207.590)</u>	<u>163.621</u>	<u>(817.421)</u>
REPRESENTADA POR				
Ativo circulante	3.878.123	2.027.754	3.902.857	2.031.383
Passivo circulante	3.701.469	2.235.344	3.739.236	2.848.804
VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	<u>176.654</u>	<u>(207.590)</u>	<u>163.621</u>	<u>(817.421)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

ABYARA PLANEJAMENTO IMOBILIÁRIO S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE MAIO DE 2006 E 31 DE MARÇO DE 2006 (Valores em reais)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Abyara Planejamento Imobiliário S.A. (“Sociedade”) e suas controladas foram constituídas em janeiro de 2006 e suas operações foram iniciadas em 1º de março de 2006, tendo como atividade preponderante a atuação no ramo de incorporação imobiliária e exercer, por meio de suas controladas Abyara S.A. e AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda., as atividades de prestação de serviços de intermediação na compra, venda, locação e administração de bens imóveis; assessoria, estudo e planejamento de negócios imobiliários, inclusive incorporações; consultoria, planejamento e execução de propaganda e publicidade; promoção de vendas para terceiros, inclusive com treinamento de pessoal; consultorias e pesquisas mercadológicas; podendo participar de outras sociedades.

Em 1º de março de 2006, foi celebrado Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Ativos, Transferência de Direitos e Outras Avenças, visando a transferência dos ativos, contratos e funcionários das sociedades anteriormente constituídas CMW Planejamento e Consultoria Imobiliária Ltda. (“CMW”), WTC Projetos e Consultoria Imobiliária Ltda. (“WTC”) e AEC Cliente Assessoria e Consultoria a Clientes Ltda. (“AEC”) para as sociedades Abyara Planejamento Imobiliário S.A.

Durante o período de 29 de junho de 1995 a fevereiro de 2006, as empresas CMW, WTC e AEC exerceram e desenvolveram, com a marca ABYARA, diversas atividades no mercado imobiliário relacionadas ao planejamento de novos empreendimentos e à corretagem de imóveis, não atuando, contudo, no mercado de incorporação imobiliária, principal objeto de atuação das novas Sociedades.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, como detalhadas a seguir:

a) Receitas e despesas

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o princípio de competência.

b) Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa, quando necessária, é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização dos créditos.

c) Investimentos

As participações societárias em controladas são avaliadas pelo método da equivalência patrimonial, conforme demonstrado na nota explicativa nº 7.

d) Imobilizado

Está registrado ao custo de aquisição, líquido das depreciações e amortizações, registradas pelo método linear, conforme mencionado na nota explicativa nº 8, considerando a vida útil-econômica estimada para os bens.

e) Imposto de renda e contribuição social

As bases de cálculo do imposto de renda e da contribuição social são apuradas de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

f) Direitos e obrigações

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao valor de custo ou realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos até as datas de encerramento dos períodos.

g) Estimativas contábeis

Na preparação das demonstrações financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas contábeis. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras.

h) Lucro líquido por ação

O lucro líquido por ação é calculado com base na quantidade de ações existentes na data de encerramento dos períodos.

3. CRITÉRIOS DE CONSOLIDAÇÃO

O balanço patrimonial consolidado compreende a Abyara Planejamento Imobiliário S.A. e suas controladas Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e AEC Cliente – Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária a Clientes Ltda. Na consolidação são eliminados os investimentos nas sociedades controladas e os saldos a receber e a pagar, decorrentes de transações entre as sociedades.

4. CONTAS A RECEBER

São representados por:

	<u>Controladora e consolidado</u> <u>31/05/06</u>	<u>Controladora e consolidado</u> <u>31/03/06</u>
Cheques em cobrança	4.389.446	1.548.166
Contas a receber	-	47.316
	<u>4.389.446</u>	<u>1.595.482</u>

5. IMPOSTOS A RECUPERAR

São representados por:

	<u>Controladora e consolidado</u> <u>31/05/06</u>	<u>Controladora e consolidado</u> <u>31/03/06</u>
Imposto de Renda e Contribuição Social antecipados	650.192	-
Cofins - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	168.822	141.592
PIS - Programa de Integração Social	<u>36.651</u>	<u>30.740</u>
	<u>855.665</u>	<u>172.332</u>
Circulante	<u>765.180</u>	<u>86.166</u>
Realizável a longo prazo	<u>90.485</u>	<u>86.166</u>

São representados por créditos de PIS e Cofins sobre aquisição de ativos a serem compensados em 24 meses, conforme determinado pela legislação fiscal.

6. ADIANTAMENTO A TERCEIROS

Como parte do programa de co-investimento, foram efetuados adiantamentos a terceiros, com a finalidade de participação em empreendimento de incorporação em conjunto com outros incorporadores, ainda no exercício de 2006.

7. INVESTIMENTOS

São compostos por:

	<u>Dados das controladas</u>			SalDOS em 31/05/06 e 31/03/06
	<u>Capital social</u>	<u>Patrimônio líquido</u>	<u>Participação %</u>	
Abyara S.A .	150	150	99%	149
AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda.	500	500	100%	<u>500</u>
				<u>649</u>

A Abyara S.A. foi constituída em 12 de janeiro de 2006. Em 1º de fevereiro de 2006 a Abyara Planejamento Imobiliário S.A. adquiriu 99% das ações da Abyara S.A., sendo o restante (1%) adquirido pela controlada AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda. A transação foi realizada pelo valor patrimonial.

Em 31 de janeiro de 2006, a Abyara Planejamento Imobiliário S.A., conforme Instrumento Particular de 1ª Alteração do Contrato Social, adquiriu de terceiros 74% das cotas da empresa denominada F.C.M.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda. por R\$370, correspondente ao seu valor patrimonial. No mesmo Instrumento, decidiu-se por alterar a

denominação social para AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda. Em 1º de fevereiro de 2006, a Sociedade adquiriu a participação restante de 26% pelo valor patrimonial de R\$130.

Até 31 de maio de 2006, as controladas Abyara S.A. e AEC Cliente e Assessoria a Cliente Ltda. não apresentaram resultado.

Em junho de 2006 a Abyara S.A. alterou a sua denominação social para Abyara S.A. Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária e a AEC Cliente Assessoria a Cliente Ltda, alterou a sua denominação social para AEC Cliente – Assessoria, Consultoria e Intermediação Imobiliária a Clientes Ltda.).

8. IMOBILIZADO

É representado por:

	Taxa anual de depreciação %	Controladora		Consolidado	
		31/05/06	31/03/06	31/05/06	31/03/06
Móveis e utensílios	10	580.805	225.316	1.099.741	744.252
Equipamentos de processamento de dados	20	440.394	302.403	623.890	485.899
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(*)	1.552.283	1.347.040	1.552.283	1.347.040
Adiantamentos a fornecedores		16.558	35.995	16.558	35.995
Marcas e patentes	-	<u>25.808</u>	<u>10.817</u>	<u>25.808</u>	<u>10.817</u>
Total do custo		2.615.848	1.921.571	3.318.280	2.624.003
Depreciação e amortização acumulada		<u>(77.889)</u>	<u>(3.957)</u>	<u>(122.185)</u>	<u>(18.722)</u>
		<u>2.537.959</u>	<u>1.917.614</u>	<u>3.196.095</u>	<u>2.605.281</u>

(*) As benfeitorias em imóveis de terceiros são amortizadas linearmente de acordo com o prazo de locação do imóvel relacionado, com vigência até maio de 2011.

9. EMPRESTIMOS

Durante o mês de abril e maio de 2006, a controladora contraiu empréstimos para capital de giro de R\$3.000.000, com encargos financeiros de 100% do CDI mais juros de 0,31% ao mês. Os empréstimos serão pagos em seis parcelas iguais, mensais e consecutivas, sendo o primeiro vencimento em 6 de novembro de 2006.

Os empréstimos são garantidos por aval dos acionistas da Sociedade.

10. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Os saldos de impostos e contribuições são compostos por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/05/06</u>	<u>31/03/06</u>	<u>31/05/06</u>	<u>31/03/06</u>
ISS - Imposto sobre Serviços	189.277	163.644	189.277	163.644
PIS - Programa de Integração Social	41.766	38.719	41.766	38.719
Cofins - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	192.362	178.342	192.362	178.342
Imposto de Renda Retido na Fonte	50.188	-	70.012	-
Outros	<u>21.332</u>	<u>9.376</u>	<u>24.887</u>	<u>10.646</u>
	<u>494.925</u>	<u>390.081</u>	<u>518.305</u>	<u>391.351</u>

11. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

- a) O imposto de renda e a contribuição social diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros atribuíveis às diferenças temporárias entre a base fiscal de ativos e passivos e os seus respectivos valores contábeis. O imposto de renda e a contribuição social diferidos têm a seguinte origem:

Controladora
e consolidado
31/05/06

Diferença temporária ativa:

- Provisão para pagamento a fornecedores 36.435

- b) A reconciliação da provisão para imposto de renda e contribuição social utilizando as taxas estatutárias é como segue:

	<u>Controladora e consolidado 31/05/06</u>	<u>Controladora e consolidado 31/03/06</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.803.021	1.316.647
Alíquotas nominais de imposto de renda (25%) e Contribuição social (9%)	<u>34%</u> <u>613.027</u>	<u>34%</u> <u>447.660</u>
Diferenças permanentes:		
Doações	3.084	-
Outros	10.063	-
Abatimento sobre a alíquota adicional de imposto de renda	-	<u>(6.000)</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social	<u>626.174</u>	<u>441.660</u>

12. CAPITAL SOCIAL

O capital social é de R\$1.300.000, representado por 26.000.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas da seguinte forma:

<u>Acionistas</u>	<u>Ações</u>
Arnaldo Curiati	6.413.332
Celso Minoru Tokuda	6.413.333
Emílio José de Almeida Westermann	6.413.332
Marcelo Faria de Lima	3.380.000
Márcio da Rocha Camargo	3.380.000
Outros	<u>3</u>
	<u>26.000.000</u>

Os acionistas terão direito a receber, em cada exercício, a título de dividendos, 25% sobre o lucro líquido ajustado nos termos da legislação societária.

13. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Sociedade não efetuou nenhuma transação envolvendo instrumentos financeiros derivativos. As transações financeiras ativas e passivas são pertinentes às suas atividades econômicas e, devido a sua natureza, condições e prazos, têm seus valores contábeis registrados nos balanços patrimoniais próximos aos valores de mercado.

14. COMPROMISSOS

Parte significativa dos imóveis utilizados nas atividades operacionais da Sociedade é alugada, cujos prazos de locação e os valores dos aluguéis são suportados por contratos firmados em prazos que variam entre um e cinco anos. O valor aproximado que será incorrido anualmente pela Sociedade com alugueis é de R\$1.000.000. Os contratos são atualizados monetariamente de acordo com a variação do IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado, IGP-DI - Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna e IPCA - Índice de Preços do Consumidor Amplo.

São Paulo, 03 de julho de 2006

Superintendência de Registro – SRE
Comissão de Valores Mobiliários – CVM
Rua Sete de Setembro, n.º 111 – 33.º andar
Rio de Janeiro – RJ

At.: Sr. Carlos Alberto Rebello Sobrinho

Ref.: Pedido de Registro de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Abyara Planejamento Imobiliário S.A.

Prezado Senhor,

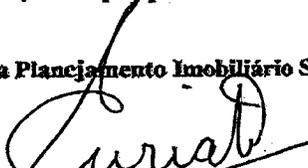
Abyara Planejamento Imobiliário S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Av. República do Líbano, n.º 417, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, vem pela presente, apresentar a declaração de que trata o artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), no âmbito da distribuição pública primária de ações ordinárias de emissão da Companhia ("Oferta").

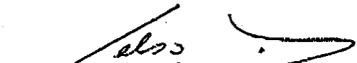
DECLARAÇÃO

Com relação às informações prestadas no Prospecto Preliminar de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia ("Prospecto Preliminar") bem como as informações que serão prestadas no Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia ("Prospecto Definitivo"), nós atestamos a veracidade, consistência, qualidade e suficiência destas informações, das informações contidas no Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira, bem como de quaisquer informações prestadas por ocasião do pedido de registro da Oferta ou fornecidas ao mercado durante a Oferta, assegurando, também, que estas informações, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e permitem aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. Nós declaramos também que o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, dos valores mobiliários ofertados, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Sendo o que cumpria para o momento, renovam os votos de estima e consideração e subscrevem-se,

Abyara Planejamento Imobiliário S.A.


Nome: ARNALDO CURIANI
Cargo: DIRETOR FINANCEIRO


Nome: CELSO MANOEL TOKUYUKI
Cargo: DIRETOR PRESIDENTE

São Paulo, 4 de julho de 2006

Comissão de Valores Mobiliários
Rua Sete de Setembro 111, 30º andar
20159-900 Rio de Janeiro, RJ

At.: Superintendência de Registro – SRE
Sr. Carlos Alberto Rebello Sobrinho

Pedido de Registro de Oferta Pública
Primária de Ações Ordinárias de Emissão de
Abyara Planejamento Imobiliário S.A.

Banco Morgan Stanley Dean Witter S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pres. Juscelino Kubitschek 50, 8º andar, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 02.801.938/0001-36, neste ato representado nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária de ações ordinárias de emissão de Abyara Planejamento Imobiliário S.A. ("Companhia"), cujo pedido de registro está sob análise desta d. Comissão de Valores Mobiliários ("Oferta"), vem, pela presente, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 400/03") declarar que:

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Coordenador Líder constituiu consultores legais para auxiliá-lo na implementação da Oferta;
- (ii) para a realização da Oferta, está sendo realizada auditoria jurídica na Companhia e em suas controladas, iniciada em fevereiro de 2006 ("Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo");
- (iii) por solicitação do Coordenador Líder, os auditores independentes da Companhia estão participando da elaboração e revisão do Prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") e participarão da elaboração e revisão do Prospecto Definitivo e emitirão, para o Coordenador Líder, uma

carta de conforto substancialmente nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA n.º 12, de 3 de abril de 1997;

- (iv) a Companhia disponibilizou os documentos que considerou relevantes para realização da Oferta;
- (v) além dos documentos a que se refere o item (iv) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia;
- (vi) conforme informações prestadas pela Companhia, a Companhia disponibilizou, para análise do Coordenador Líder e de seus consultores legais, todos os documentos, e prestaram todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- (vii) a Companhia, em conjunto com o Coordenador Líder, participou da elaboração do Prospecto Preliminar e participou da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e através de seus consultores legais;

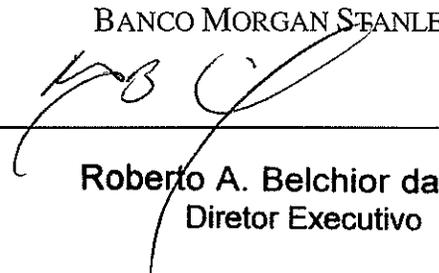
tomou cautela e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) o Prospecto Preliminar contivesse e o Prospecto Definitivo contenha, nas suas respectivas datas de publicação, as informações fornecidas pela Companhia relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores sobre a Oferta, os valores mobiliários a serem ofertados, a Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto Preliminar tenha sido e o Prospecto Definitivo seja elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM n.º 400/03; e (iii) as informações prestadas pela Companhia por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a distribuição das ações de emissão da Companhia, fossem verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

Atenciosamente,

BANCO MORGAN STANLEY DEAN WITTER S.A.

Nome:

Cargo:


Roberto A. Belchior da Silva
Diretor Executivo



Abyara Planejamento Imobiliário S.A.

ESTUDO DE VIABILIDADE

Maio de 2006

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

ÍNDICE GERAL

1. INTRODUÇÃO	217
2. APRESENTAÇÃO DA COMPANHIA	219
3. FATORES DE RISCO	223
4. METODOLOGIA.....	228
5. ANÁLISE DE DEMANDA.....	232
6. DESCRIÇÃO E ANÁLISE DA AMOSTRA	237
7. ESTATÍSTICAS DO ESTUDO.....	244
8. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	247
ANEXO A.....	249

Este material tem carácter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

1. INTRODUÇÃO

O presente estudo de viabilidade econômico-financeira (o "Estudo") da Abyara Planejamento Imobiliário S.A. ("Abyara" ou "Companhia") é apresentado nos termos da Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, da Comissão de Valores Mobiliários ("Instrução CVM 400" e CVM, respectivamente) e da Instrução nº 202, de 6 de dezembro de 1993, da CVM, no âmbito do pedido de registro de uma oferta pública primária de ações ordinárias (as "Ações"), a ser conduzida pela Companhia ("Oferta").

A Abyara é uma empresa de consultoria e corretagem imobiliária "full service", e está envolvida em todos os estágios do desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, incluindo a escolha do terreno, o planejamento do projeto, a criação de uma estratégia de *marketing* e o lançamento do projeto. A Abyara pretende utilizar os recursos provenientes da Oferta para investir nos projetos imobiliários nos quais está envolvida como consultora e corretora. A Abyara assinou até o momento cartas de intenções em relação a 18 novos projetos que possibilita co-investir em novos projetos com VGV (ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, incluindo comissões de corretagem) total de aproximadamente R\$2,7 bilhões, a serem lançados até março de 2009, com uma participação de 10% a 20% em cada projeto.

Como parte de suas atividades de consultoria, a Abyara atua na preparação de um estudo de viabilidade para os projetos de seus clientes incorporadores. Tal estudo de viabilidade estima as vendas de unidades e os custos da incorporação, resultando em uma projeção de fluxo de caixa.

O presente Estudo leva em consideração os estudos de viabilidade individuais dos 32 projetos de incorporação lançados pela Abyara com seus clientes no ano de 2005 (a "Amostra"), que foram atualizados para refletir as variáveis conhecidas até 31 de dezembro de 2005, e as estimativas até o término destes projetos de forma a refletir as características mais recentes do mercado imobiliário. A Abyara optou pela metodologia de amostragem para a elaboração deste Estudo por julgá-la adequada para representar a performance de projetos de incorporação desenvolvidos pela Abyara em conjunto com os seus clientes incorporadores. Os 32 projetos que integram a Amostra consistiram de 5.808 Unidades com um VGV total de R\$2,2 bilhões, representando 22% do VGV total de novas incorporações residenciais lançadas na região metropolitana de São Paulo em 2005, e, na análise da Abyara, após consulta aos acessores abaixo identificados, possuem representatividade estatística.

O presente Estudo objetiva auxiliar no entendimento dos potenciais retornos e riscos associados à Companhia, inclusive o risco de a Companhia não implementar a estratégia de negócios conforme descrito no Prospecto. O investidor pode vir a perder todo o seu investimento se a Companhia não alcançar seus objetivos.

A Companhia não investiu e não investirá nos projetos específicos descritos no presente Estudo, e não obterá nenhum retorno sobre esses projetos. Os retornos descritos no presente Estudo baseiam-se nas estimativas de resultados esperados de cada um dos 32 projetos que compõem a Amostra, os quais tiveram como base os estudos de viabilidade preparados pela Abyara em conjunto com cada incorporador, na data do lançamento de cada empreendimento. A velocidade de vendas de cada projeto foi re-estimada, para refletir as vendas de fato realizadas até 31 de dezembro de 2005. Tais estudos levam em conta projeções, estimativas e expectativas da Abyara bem como dos seus clientes incorporadores com relação a cada projeto e, portanto, são hipotéticos. O retorno dos investimentos realizados pela Companhia em projetos imobiliários com recursos provenientes da Oferta podem vir a ocorrer somente após meses ou anos, tendo em vista o tempo necessário para a conclusão dos mesmos. Os estudos de viabilidade dos projetos são projeções, e as condições de mercado e custo de incorporação podem ser diferentes no futuro. Até 31 de março de 2006, 20 dos 32 projetos tiveram o início da suas fases de construção, mediante o início de obras, e 12 já se encontravam em fase de construção em 31 de dezembro de 2005. Para maiores informações acerca das premissas, atualizações e modificações realizadas sobre os estudos de viabilidade individuais preparados na respectiva data de lançamento de cada projeto, vide a seção 4 "Metodologia". **A Abyara não participa como co-incorporadora em nenhum dos 32 projetos que integram a Amostra. Portanto, as estimativas apresentadas não estão relacionadas aos resultados da Abyara, atuais ou projetados.**

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

O retorno dos investimentos realizados pela Companhia em projetos imobiliários com recursos provenientes da Oferta pode ser substancialmente inferior ao retorno estimado para os projetos da Amostra. Adicionalmente, as premissas a partir das quais as estimativas de retorno ou outras informações de caráter futuro foram elaboradas podem estar incorretas. Inúmeros outros fatores podem ser determinantes para que as taxas esperadas de retorno não sejam alcançadas.

O investimento em ações representa um investimento de risco. Os investidores estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive aqueles relacionados às Ações, à Companhia, ao setor da economia em que esta atua, aos seus acionistas e ao ambiente macroeconômico do Brasil descritos nos prospectos para fins da Oferta (“Prospecto Preliminar” e “Prospecto Definitivo” e, conjuntamente, os “Prospectos”). Essas circunstâncias devem ser cuidadosamente consideradas antes da tomada de decisão de investimento. Antes de tomar uma decisão de investimento, o investidor deve ler cuidadosamente o Prospecto Preliminar, para uma melhor compreensão das atividades da Companhia e da Oferta, incluindo as informações contidas nas Seções “Fatores de Risco” e “Análise e Discussão da Administração sobre a Situação Financeira e os Resultados das Operações”.

Este Estudo não contém todas as informações que podem ser importantes para a decisão de investimento do investidor. Ainda, as informações presentes neste Estudo estão sujeitas a alteração e a Companhia não tem qualquer obrigação de atualizar as estimativas e projeções aqui contidas.

É importante ressaltar que a Oferta, no âmbito da qual o presente Estudo foi elaborado, é destinada somente a investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 109 da Instrução CVM 409 (“Investidores Qualificados Brasileiros”), e no exterior junto a investidores qualificados estrangeiros (“Investidores Qualificados Estrangeiros” e em conjunto com os Investidores Qualificados Brasileiros, “Investidores Qualificados”). Todos os investidores devem atentar para a inadequação da presente Oferta, uma vez que ela destina-se exclusivamente a investidores que tenham a especialização e conhecimento suficientes para tomar uma decisão de investimento fundamentada baseado em suas próprias diligências. Apesar do referido alto grau de qualificação dos investidores público alvo dessa Oferta, recomenda-se que, no contexto da Oferta, os Investidores Qualificados entrem em contato com seus advogados, contadores, consultores financeiros, bem como quaisquer outros profissionais que julguem adequados para avaliar os riscos inerentes aos negócios da Companhia, quando de suas respectivas decisões de investimento na Oferta.

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pelos membros da administração da Abyara, com assessoria especializada, baseando-se no seu melhor entendimento e conhecimento do setor em questão e dos projetos vislumbrados pela Abyara, dentro das premissas aqui exposta e limitações inerentes à este tipo de projeto envolvendo dados macroeconômicos, comerciais e estatísticos e estimativas e projeções. Apresentamos abaixo o curriculum das pessoas físicas e jurídicas foram envolvidas na elaboração e/ou revisão do presente Estudo:

- (i) Sr. Arnaldo Curiati, O Sr. Curiati é o Diretor Financeiro da Companhia e possui 22 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro. Começou sua carreira como engenheiro de projetos na Setal Engenharia onde permaneceu no ano 1985 ao ano 1986, trabalhou por 10 anos na Gafisa, desde 1986 até sair em 1995 para fundar a Abyara. O Sr. Curiati formou-se bacharel em engenharia civil pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo - USP em 1985 e graduou-se no curso de Especialização em Administração pela Fundação Getúlio Vargas – FGV em 1992.
- (ii) Sr. Emilio José de Almeida Westermann, O Sr. Westermann é o Diretor Técnico da Companhia e possui 20 anos de experiência no mercado imobiliário brasileiro. Começou sua carreira na Gafisa em 1986, onde permaneceu até 1995, quando saiu para fundar a Abyara. Sr. Westermann formou-se Bacharel em engenharia civil e administração de empresas pela Universidade Mackenzie, respectivamente em 1989 e 1992 e em administração em *marketing* pela Fundação Getúlio Vargas – FGV em 1994.

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

- (iii) Dr. Roy Martelanc. O Dr. Martelanc é doutor, mestre e graduado em Administração e Empresas pela FEA/USP, Engenheiro Naval pela Escola Politécnica da USP, Professor de Administração Financeira da FEA/USP, Diretor de Operações da Fundação Instituto de Administração – FIA e Coordenador do MBA Banking da Fundação Instituto de Administração – FIA; e
- (iv) CONSULT Soluções Patrimoniais, empresa que desenvolve projetos de avaliação, controle e sistemas de gestão desde a sua fundação, em 1977. Os trabalhos desenvolvidos pela CONSULT foram executados e supervisionados pelos profissionais relacionados abaixo, tendo como coordenador o engenheiro Sylvio Wey de Almeida:
 - (a) Sr. Sylvio Wey de Almeida. O Sr. Almeida é engenheiro civil, formado em 1988 pela Universidade Mackenzie e pós-graduado *latu sensu* em Gerenciamento na Construção Civil em 1997 pela FDTE – POLI/USP. O Sr. Almeida possui ainda MBA em Gestão Financeira e Risco – Pós-graduação *Latu Sensu*, em 2001, pela FIPECAFI – FEA/USP e é sócio diretor da CONSULT, com mais de 20 anos de mercado e especialização em avaliação e finanças;
 - (b) Sr. Markus Iwassaki. O Sr. Iwassaki é engenheiro civil, formado em 1998 pela Universidade Mackenzie e pós-graduado *latu sensu* em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil pela FDTE – POLI/USP em 2001. O Sr. Iwassaki é gerente de projetos da CONSULT, com mais de 10 anos de experiência na área de avaliações e consultoria imobiliária;
 - (c) Sr. Roberto Mauro Costa. O Sr. Costa é engenheiro civil, formado em 1976 pela FAAP e é pós graduado *latu sensu* em Análise de Sistemas pela FAAP e 1982 e em Sistema de Informação, em 1985, pela Instituto Mauá de Tecnologia. O Sr. Costa trabalhou na Construtora Gomes de Almeida Fernandes, no acompanhamento de obras, no Itaú Credito Imobiliário na vistoria de obras, avaliação, estudos de viabilidade, concessão de crédito, renegociações e desenvolvimento de produtos, na Acrep como coordenador de engenharia e administração de crédito, e no Banco Safra, com investimento imobiliário do grupo, compra venda e locação de agências.

2. APRESENTAÇÃO DA COMPANHIA

A Abyara atua como consultora de incorporação imobiliária e corretora de imóveis “full service”, envolvida em todos os estágios de desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, desde a escolha e do terreno e planejamento do projeto, até a criação de estratégia de mercado e o lançamento do projeto. Além disso, a Companhia atua como a principal corretora dos projetos por ela empreendidos. As taxas de corretagem imobiliária constituem a sua principal fonte de rendimento, o que continuará a ocorrer durante os anos de 2006 e 2007. Historicamente, os incorporadores imobiliários no Brasil nasceram a partir de empresas que atuavam exclusivamente na atividade de construção e muitos deles têm até hoje uma imagem fortemente associada à de empresa de construção imobiliária. Por outro lado, a inteligência de mercado que a Companhia possui em função de suas atividades de consultoria e corretagem imobiliária permite a ela focar as suas atenções no consumidor de produtos imobiliários, pois entende que o sucesso neste setor depende das preferências de tais consumidores. A Abyara auxilia incorporadores compartilhando os seus conhecimentos sobre os clientes do setor imobiliário, através da antecipação de tendências de mercado, assim como com o desenvolvimento de projetos alinhados com a demanda daqueles clientes. A Companhia acredita que a “Abyara” é uma das marcas mais conhecidas no mercado imobiliário, desfrutando de uma reputação de qualidade, solidez e profissionalismo perante incorporadores, compradores e concorrentes.

A Abyara atuou em 338 projetos, com um VGV total de R\$9,7 bilhões e uma área total de 7,2 milhões de m², desde a sua criação, em 1995 até 31 de dezembro de 2005. A Abyara foi a segunda maior corretora de imóveis da região metropolitana de São Paulo em 2005, com base em m² lançados, segundo a Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio – EMBRAESP (“EMBRAESP”) tendo sido a primeira no ano de 2004.

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

A Abyara pretende utilizar os recursos desta Oferta para investir em projetos de desenvolvimento imobiliário, especialmente projetos residenciais na região metropolitana de São Paulo. Além disso, a Companhia pretende investir, na qualidade de co-incorporadora, em projetos imobiliários nos quais atue como consultora e corretora. A Companhia celebrou cartas de intenções prevendo o seu co-investimento em 18 novos projetos com um VGV estimado de R\$ 2,7 bilhões, e com lançamento previsto até março de 2009. A participação da Abyara em cada um desses projetos será de 10% a 20%.

A criação de parcerias entre dois ou mais incorporadores para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários é prática comum no Brasil. Essas parcerias permitem que os incorporadores compartilhem despesas de capital e diversifiquem riscos, reduzam o preço de terrenos, compartilhem sua experiência e aumentem a quantidade de projetos capazes de desenvolver. Os clientes incorporadores da Companhia co-investem regularmente em projetos realizados por outros incorporadores.

A Abyara acredita que a sua principal vantagem está em seu conhecimento do consumidor imobiliário e em sua experiência de mercado. Geralmente, incorporadores no Brasil são também construtoras, muitas das quais reconhecem os serviços da Companhia como complementares à sua atuação no setor de construção. A estratégia da Abyara consiste em, na qualidade de consultora e corretora imobiliária, continuar a focar em suas áreas de *expertise*. A Companhia pretende continuar a utilizar a sua *expertise* no setor imobiliário para selecionar os projetos mais atraentes que a ela são apresentados a partir da grande carteira que a Companhia espera analisar. À medida que as suas atividades amadurecerem, a Companhia planeja participar como incorporadora nos projetos nos quais atue como consultora e corretora.

A atividade de incorporação imobiliária inclui as seguintes etapas principais:

1. *Aquisição de Terrenos*. Neste estágio, um estudo preliminar de viabilidade é preparado para auxiliar a Abyara e o incorporador na determinação da atratividade de cada lote de terreno. Após decidir quais os lotes adquirir, incorporadores negociam a compra destes com os respectivos proprietários, de forma a minimizar o dispêndio de caixa. Dessa forma, lotes de terreno são muitas vezes adquiridos através de permuta física ou financeira. Pela primeira, o proprietário do lote de terreno é pago mediante a transferência de uma quantidade pré-determinada de unidades após a construção; pela segunda, mediante um percentual de participação nas vendas das unidades. A Abyara examina aproximadamente 100 novos e potenciais lotes de terrenos para cada projeto que decide incorporar. Em 2005, a Abyara examinou mais de 3.000 lotes de terrenos que os seus parceiros incorporadores selecionaram.
2. *Desenvolvimento de projeto*. Antes de determinar as características específicas do projeto imobiliário a ser conduzido em um determinado lote de terreno, a equipe de desenvolvimento de projetos e de pesquisa de mercado da Abyara conduzem conjuntamente uma pesquisa, que serve como base para a determinação das características principais de um projeto. Essas características incluem as especificações quanto à quantidade e tamanho dos dormitórios de cada unidade, uma descrição detalhada dos clientes alvo e recomendações quanto ao projeto de paisagismo. Nessa fase, a equipe da Abyara prepara um estudo de viabilidade detalhado para o projeto, que inclui fatores tais como retorno esperado pelo incorporador, a exposição estimada dos recursos da empresa, a demanda esperada e a velocidade de vendas, se o projeto atende ao público alvo e o perfil do co-incorporador no projeto.
3. *Estratégia de Marketing*. A equipe de estratégia de *marketing* da Abyara desenvolve o conceito de *marketing* de um projeto com base no banco de dados da Companhia para analisar os hábitos de consumo dos clientes alvo, bem como outros dados estatísticos sócio-demográficos. Com essas informações e o estudo de viabilidade detalhado do projeto, a equipe de *marketing* da Abyara estabelece o preço das unidades do projeto. A Abyara concentra seus esforços de *marketing* nas fases do projeto antes do início da construção, a fim de vender o maior número possível de unidades nessa fase.

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

4. *Lançamento.* A Abyara está envolvida no lançamento dos projetos em que atua através do seu time de *marketing* e da presença física de seus corretores quando os esforços de venda se iniciam. O sucesso do lançamento de um projeto é um indicador da viabilidade do mesmo. Nesta fase, a Abyara testa determinadas suposições do estudo de viabilidade elaborado para o referido projeto, e pode realizar alguns ajustes a certas características do projeto. Como forma de reduzir os riscos de exposição de caixa, geralmente os incorporadores almejam vender aproximadamente 50% das unidades antes de começar sua construção. Entretanto, a conclusão da venda entre a Companhia e o consumidor não implica necessariamente no recebimento do valor total da venda pela Companhia. Em grande parte dos casos, o consumidor opta por um plano de pagamento que melhor se adapte a sua condição financeira (parcela inicial, parcelas mensais, semestrais e anuais). Estima-se que nos 32 projetos que integram a Amostra, o percentual médio de vendas durante a fase de lançamento será de 54,8% do VGV líquido de comissões de corretagem.
5. *Construção.* Após a conclusão do estágio de lançamento, a construção é iniciada. Este estágio do projeto representa a maior parcela dos custos de uma incorporação imobiliária, além de ser o momento onde o incorporador se encontra mais próximo à sua exposição máxima de caixa. A construção é geralmente conduzida por construtores contratados a preços pré-fixados. Os esforços de venda continuam durante a fase de construção. Estima-se que nos 32 projetos que integram a Amostra, o percentual médio de vendas durante a fase de construção será de 29,9% do VGV líquido de comissões de corretagem.

O recebimento pelas vendas efetuadas se dá de acordo com o plano de pagamento escolhido pelos consumidores. Os cronogramas de pagamento geralmente prevêem que pelo menos 30% do preço de venda da unidade deve ser pago até o fim da fase de construção. Isso facilita a transferência dos recebíveis originados da venda de unidades após a conclusão da obra, uma vez que o financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação ("SFH"), que atualmente oferece taxas mais baixas aos adquirentes dos imóveis do que as demais linhas de crédito disponíveis no mercado, está limitado, normalmente, a aproximadamente 70% do preço de venda da unidade, podendo variar de acordo com a política individual de cada instituição financiadora. Estima-se que nos 32 projetos que integram a Amostra, o percentual médio de recebimento do lançamento até a conclusão da fase de construção será de 31,5% do VGV líquido de comissões de corretagem.

Com a conclusão da obra e uma vez que todas as licenças e autorizações sejam obtidas, inicia-se a entrega das unidades. Geralmente uma porção das unidades remanesce para ser vendida, dependendo da qualidade do projeto e dos objetivos do incorporador, o qual pode optar por maximizar o VGV por unidade se houver valorização destas ao final da construção. Esse período é marcado por esforços de venda concentrados com o objetivo de vender as unidades ainda remanescentes. Estima-se que nos 32 projetos que integram a Amostra, o percentual médio de vendas após a conclusão da construção será de 15,3% do VGV líquido de comissões de corretagem. A Companhia estima que destes 15,3%, em média, entre 5% a 7% levem até 2 anos para serem vendidas, integrando o estoque de unidades a ser comercializado pela Abyara.

Na entrega, incorporadores detêm uma carteira de recebíveis referente ao saldo devedor de cada um dos seus clientes. Estima-se que nos 32 projetos que integram a Amostra, o saldo devedor médio na conclusão da fase de construção deverá ser de 68,5% do VGV líquido de comissões de corretagem. Os incorporadores podem transferir os seus recebíveis mediante o desconto de uma taxa sobre o valor de face destes a instituições integrantes do SFH, a instituições integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") ou mediante a sua securitização.

Reestruturação Societária

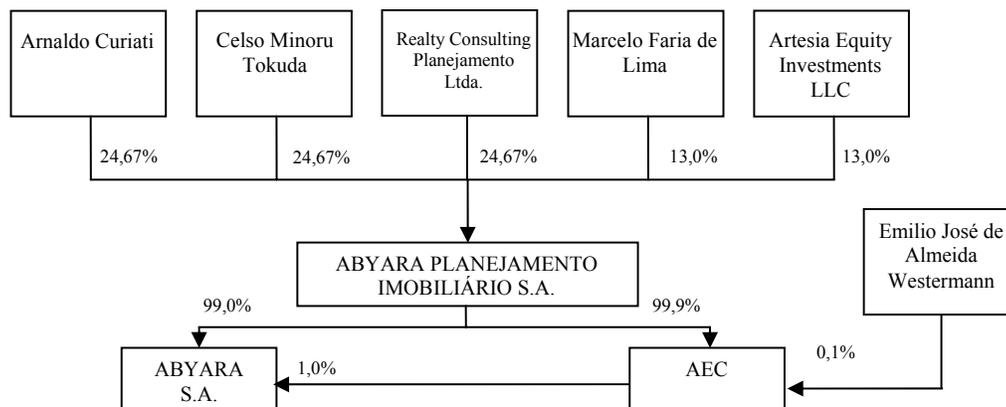
As atividades da Companhia começaram em 1995, quando identificou uma oportunidade de negócios então inexplorada, fruto de mudanças macroeconômicas no país. A inflação anual no Brasil diminuiu drasticamente, passando de 1.247% em 1994 para 15,3% em 1995, de acordo com o IGP-M. Tal redução é atribuída ao plano de estabilização econômica introduzido pelo Governo Federal em 1994, o Plano Real. O fim da hiperinflação levou à estabilidade dos preços dos imóveis, facilitando a comparação dos preços pelos consumidores. Como consequência, os consumidores passaram a valorizar os atributos dos empreendimentos imobiliários, em detrimento de uma escolha baseada exclusivamente em preço e/ou condições de pagamento. Nesse novo cenário, a Companhia acredita que o planejamento e o plano de *marketing* tornaram-se elementos fundamentais para o sucesso no mercado imobiliário brasileiro. A Abyara, que em Tupi significa “algo diferente”, ingressou no mercado brasileiro em 1995, com o objetivo de assessorar incorporadoras e construtoras no planejamento e desenvolvimento de projetos imobiliários direcionados às novas demandas e expectativas do mercado brasileiro. A Abyara acredita que atuar como co-investidora nos projetos de incorporação imobiliária em que participa com os seus clientes co-incorporadores é uma extensão natural de suas atividades de consultoria de incorporação imobiliária e corretagem.

Em preparação para esta Oferta, foi concluída, em março de 2006, uma reorganização societária da Companhia, que consistiu:

- na criação da Abyara Planejamento Imobiliário S.A., para atuar como incorporadora imobiliária, e de suas subsidiárias Abyara S.A., para atuar como corretora, e AEC Consultoria Assessoria e Cliente Ltda., para prestar serviços acessórios, tais como call center e análise de crédito; e
- na transferência de quase todos os ativos e funcionários das empresas CMW Planejamento e Consultoria Imobiliária Ltda., WTC Projetos e Consultoria Imobiliária Ltda. e AEC Cliente Assessoria e Consultoria a Clientes Ltda. para a Companhia e suas subsidiárias.

O principal objetivo da reorganização societária da Companhia foi criar uma estrutura societária que a permitisse registrar nossas ações ordinárias no segmento de Novo Mercado da BOVESPA e promover a atividade de incorporação imobiliária.

A tabela abaixo apresenta a atual estrutura societária da Companhia:



Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

3. FATORES DE RISCO

RISCOS RELATIVOS AOS NEGÓCIOS DA COMPANHIA E AO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

A Companhia iniciou recentemente a sua atividade de incorporação imobiliária, assim a plena avaliação do desempenho da Companhia fica comprometida.

A Companhia oferece serviços “full service” de consultoria e corretagem imobiliária no Brasil, estando envolvida em todos os estágios do desenvolvimento de um projeto imobiliário residencial. A Companhia pretende utilizar os recursos provenientes da oferta primária para investir em projetos de incorporação imobiliária, que será uma nova atividade para a Companhia. Por esse motivo, ela está sujeita a riscos e incertezas associados à implementação de seu plano de negócios, que não são enfrentados por empresas que exercem essas atividades há mais tempo. Os estágios iniciais da realização de uma nova atividade comercial apresentam riscos comerciais e financeiros bastante significativos, podendo ocorrer perdas expressivas. As empresas que se encontram nesses estágios muitas vezes enfrentam os desafios de realizar um planejamento financeiro preciso, em consequência de dados históricos restritos. Adicionalmente, a Companhia pode ter que implementar novos mecanismos internos contábeis de controle na medida em que a Companhia passe a desenvolver a atividade de incorporação imobiliária. Como resultado desses riscos, é possível que a Companhia não tenha sucesso na implementação de suas estratégias comerciais. A Companhia não pode garantir o sucesso financeiro de sua atividade de incorporação imobiliária. Dessa forma, o investimento feito por potenciais investidores suas Ações é especulativo e está sujeito a um alto grau de risco e incertezas. Antes de investir nas Ações da Companhia, os potenciais investidores devem entender que existe a possibilidade de perda total do investimento.

A Companhia não tem demonstrações financeiras históricas e, dessa forma, não existe base para avaliar seus potenciais negócios ou o valor de suas ações ordinárias.

A Companhia não está apresentando na Oferta demonstrações financeiras históricas acerca de seus negócios de consultoria e corretagem, uma vez que estas não estão disponíveis. A Companhia também não tem demonstrações financeiras como incorporadores imobiliários de forma a permitir aos investidores analisarem os seus negócios futuros de incorporação imobiliária. As únicas demonstrações financeiras incluídas neste Prospecto são as demonstrações financeiras consolidadas e referentes ao mês findo em 31 de março de 2006 e ao período de 2 meses encerrado em 31 de maio de 2006, as quais refletem apenas os resultados de suas atividades de consultoria e corretagem. Dessa forma, a falta de demonstrações financeiras históricas para serem comparadas com o desempenho atual da Companhia pode dificultar a análise dos investidores acerca dos negócios potenciais ou o valor das Ações da Companhia.

Como a Companhia reconhece a receita das vendas decorrentes de suas atividade de incorporação com base no regime de custos incorridos em relação ao custo total orçado, um ajuste no custo da conclusão pode reduzir ou eliminar receitas anteriormente contabilizadas.

A Companhia reconhece as receitas das vendas das unidades, decorrentes de suas atividades de incorporação, com base no regime de custos incorridos em relação ao custo total orçado, o qual exige que ela reconheça a receita conforme incorra nos custos de projetos de incorporação imobiliária. As estimativas de receita e custo total são revistas trimestralmente conforme o progresso das construções e os ajustes de acordo com a porcentagem de conclusão são refletidos na receita contratual no período em que as estimativas são revistas. Na medida em que esses ajustes resultarem em aumento, redução ou eliminação da receita contabilizada anteriormente, a Companhia contabilizará a crédito ou débito do resultado, cujos efeitos podem ser significativos.

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

A participação da Companhia em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”) resulta em riscos adicionais, inclusive no que tange a potenciais problemas de ordem financeira e de relacionamento com os parceiros da mesma.

A Companhia investirá em SPEs com outros incorporadores imobiliários e construtoras. Os riscos relacionados às SPEs incluem, dentre outros, a possibilidade da sócia da Companhia na SPE falir, bem como a possível divergência de interesses econômicos e comerciais entre a Companhia e sua sócia. No caso da sócia da Companhia em determinada SPE não efetuar, ou estar financeiramente incapaz de efetuar as contribuições de capital necessárias, a Companhia poderá ter de fazer investimentos adicionais, bem como prestar serviços adicionais para compensar a deficiência de sua sócia. Além disso, de acordo com a lei brasileira, os sócios das SPEs podem se tornar responsáveis pelas obrigações desta, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor.

A Companhia não tem contratos por escrito com alguns clientes em relação aos seus negócios de consultoria e corretagem e, no caso de disputa judicial, ela pode sofrer um efeito adverso negativo em suas receitas.

A Companhia não tem contratos por escrito com determinados clientes, os quais representam parcela significativa de seus negócios de consultoria e corretagem. Dessa forma, caso estes clientes não possam ou não desejem continuar a trabalhar com a Companhia, esta poderá ter dificuldades em executar esses contratos. Esse acontecimento pode resultar em, entre outros, perda das receitas associadas a esse projeto. A perda de um importante cliente pode também afetar a reputação dela no mercado.

A cessão de contratos à Companhia como parte de sua reorganização podem não ser reconhecida como válida.

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

O mercado de incorporação imobiliária residencial é altamente competitivo e a condição financeira e o resultado das operações da Companhia poderão ser adversamente afetados caso ela não seja capaz de responder a tal concorrência.

O mercado de incorporação imobiliária residencial é altamente competitivo e fragmentado e não possui barreiras sólidas para restringir a entrada de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no negócio imobiliário incluem a disponibilidade e a localização do terreno, preço, financiamento, desenho, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Diversos incorporadores residenciais e comerciais e empresas imobiliárias são concorrentes da Companhia. Outras empresas, incluindo empresas estrangeiras em parcerias com empresas locais, podem passar a operar no negócio imobiliário no Brasil no futuro próximo, aumentando ainda mais a concorrência. Além disso, com o aumento da competição entre incorporadores, os preços dos terrenos podem aumentar significativamente, tornando os terrenos atrativos e acessíveis escassos devido ao aumento da demanda ou à diminuição da disponibilidade. Caso a Companhia não seja capaz de responder a tais pressões na mesma velocidade que seus concorrentes, ou se o nível de concorrência aumentar, a situação financeira e o resultado das operações da Companhia podem ser adversamente afetados.

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

A capacidade da Companhia em implementar sua estratégia relacionada à atividade de incorporação imobiliária pode ser significativa e adversamente afetada por diversos fatores conhecidos e desconhecidos.

A estratégia da Companhia de negócios não-comprovada baseia-se em sua capacidade de desenvolver parcerias de sucesso com outras incorporadoras imobiliárias que também participarão de seus projetos imobiliários. A estratégia da Companhia assume que a maioria das incorporadoras imobiliárias que atualmente são seus clientes desejará tê-la como sócia em empreendimentos imobiliários futuros. Nos 18 projetos em relação aos quais a Companhia assinou cartas de intenções, ela tem participações que variam entre 10% a 20%. A estratégia dela também assume que ela compartilhará o controle desses empreendimentos imobiliários com seus sócios. Além disso, a estratégia da Companhia de ter uma carteira de investimentos diversificada considera que ela terá projetos atrativos para selecionar em diferentes segmentos do mercado, visando a clientes com diferentes níveis de renda. Essas suposições, consideradas críticas para o sucesso da Companhia, estão sujeitas a incertezas e riscos significativos, muitos dos quais estão além do controle da mesma. Essas incertezas são particularmente reforçadas pelo fato dela não ter resultados financeiros históricos sobre os quais as projeções financeiras poderiam ser baseadas. A capacidade futura da Companhia para desempenhar sua estratégia de negócios é meramente especulativa, sendo possível que ela venha enfrentar eventos e circunstâncias inesperadas que afetariam adversamente seus negócios.

A Companhia não poderá investir imediatamente os recursos da presente oferta.

Uma parcela substancial dos recursos provenientes da Oferta será inicialmente investida em instrumentos de renda fixa, tais como títulos públicos e certificados de depósitos bancários de bancos brasileiros de primeira linha, e que apresentem liquidez de curto prazo. Adicionalmente, a Companhia pretende utilizar os recursos líquidos da Oferta para, gradativamente, investir em projetos de incorporação imobiliária, retendo parte dos recursos em ativos de alta liquidez, que a proporcionem um volume adequado de capital de giro. Uma parcela do saldo remanescente de seus investimentos será empregada em projetos de incorporação imobiliária que ela ainda não identificou, ou que ainda está negociando com outros co-incorporadores. Em consequência, a Companhia ainda não pode determinar o perfil dos projetos nos quais investirá ou estimar o tempo necessário para investir a totalidade dos recursos provenientes da oferta.

A perda de membros da alta administração da Companhia, ou a incapacidade de atrair e contratar pessoal adicional para integrá-la, poderá ter um resultado substancialmente negativo sobre a Companhia.

A capacidade de implementar a estratégia comercial da Companhia depende, em larga escala, dos serviços de sua alta administração. Três de seus cinco executivos sênior acumulam no total mais de 72 anos de experiência no setor imobiliário brasileiro, e são responsáveis, em grande parte, pelo desenvolvimento da expertise imobiliária da Companhia e de uma metodologia própria de desenvolvimento de projetos. Especificamente, Celso Minoru Tokuda tem 30 anos de experiência no setor imobiliário, Arnaldo Curiati tem 22 anos de experiência no setor imobiliário e Emílio José de Almeida Westermann tem 20 anos de experiência no mercado imobiliário. Se porventura a Companhia vier a perder os membros de sua alta administração, ela não poderá garantir que será capaz de atrair e contratar funcionários qualificados em sua substituição. A perda de qualquer dos membros de sua alta administração ou a impossibilidade de atrair e contratar outros funcionários para integrá-la poderá afetar adversamente os negócios da Companhia e o preço de negociação de suas ações.

Problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia que fogem de seus controle poderão vir a prejudicar sua reputação e a sujeita a eventual imposição de responsabilidade civil.

A reputação da Companhia e a qualidade das obras dos empreendimentos imobiliários que ela está envolvida são fatores determinantes em suas vendas e em seu crescimento, tanto em suas atividade de corretagem como em suas atividade de incorporação imobiliária. A entrega no prazo e a qualidade do produto do trabalho da Companhia, no entanto, dependem de determinados fatores que estão fora de seu controle, incluindo a qualidade e disponibilidade dos materiais fornecidos para obras e a capacitação técnica dos empreiteiros que ela contrata. A ocorrência de um ou mais eventos envolvendo problemas nos empreendimentos imobiliários dos quais a Companhia participa poderá vir a afetar adversamente sua reputação e suas vendas futuras, além de a sujeitar a eventual imposição de responsabilidade civil.

Considerando o longo período para a conclusão de um projeto, a Companhia poderá enfrentar desaquecimento econômico, aumento nas taxas de juros, variações cambiais e instabilidade política que podem afetar a sua capacidade de concluir seus projetos com sucesso.

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

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

Atrasos na construção e aumento nos custos podem aumentar os custos dos projetos e diminuir a rentabilidade da Companhia.

Atrasos na construção e aumento nos custos podem aumentar os custos dos projetos para os incorporadores imobiliários. Adicionalmente, atrasos na conclusão de um projeto podem impactar negativamente o fluxo de caixa da Companhia, o que poderá aumentar a sua necessidade de capital. A Companhia pode também incorrer em custos de construção e outros custos imobiliários para um projeto que exceda suas estimativas originais, devido a aumentos inesperados nas taxas padrão, nos custos de materiais, nos custos de mão-de-obra e em outros custos. Esses atrasos e aumentos nos custos podem fazer com que a conclusão de um projeto seja inviável, uma vez que os preços de mercado podem não aumentar o suficiente de forma a compensar o aumento nos custos de construção e outros custos imobiliários. Consequentemente, a Companhia pode não ser capaz de vender suas unidades com lucro.

Além disso, a Companhia poderá não ser capaz de concluir a construção dentro do cronograma ou orçamento devido a uma série de outros fatores, incluindo falta de materiais, equipamentos, especialização técnica e mão-de-obra, condições climáticas adversas, fenômenos naturais, disputas trabalhistas, problemas imprevistos de engenharia, problemas ambientais ou geológicos, disputas com empreiteiros e sub-empreiteiros, atrasos na obtenção de licenças, autorizações e aprovações por parte das autoridades competentes, além de outros problemas e circunstâncias que podem resultar no aumento de custos de construção e imobiliários. Quaisquer desses fatores podem adversamente afetar os resultados financeiros dos projetos da Companhia.

As SPEs nas quais a Companhia participa concederão crédito aos seus clientes e suportarão o risco de inadimplência, o que afetará negativamente as receitas e a liquidez da Companhia.

Como incorporadores imobiliários, as SPEs nas quais a Companhia participará concederão, usualmente, crédito a alguns compradores das unidades dos projetos da Companhia. Dessa forma, as SPEs da Companhia estarão sujeitas a riscos de crédito, incluindo o risco de atraso no pagamento do valor principal ou juros sobre os valores devidos à Companhia. Em caso de aumento na taxa básica de juros, tal fato pode ter um impacto negativo na rentabilidade da Companhia. As SPEs da Companhia correm também o risco de não conseguir transferir os recebíveis relacionados a tais financiamentos para as respectivas informações financeiras.

No caso de inadimplência depois da entrega das unidades financiadas, a legislação brasileira permite a propositura de ação de cobrança do valor devido ou a retomada da Unidade de acordo com procedimentos específicos. A cobrança do valor devido ou a retomada da propriedade normalmente ocorre em vários anos. Assim sendo, se um comprador estiver em atraso, a Companhia não pode assegurar que será capaz de recuperar o valor total do principal devido, o que pode ter um impacto negativo na situação financeira e nos resultados das operações da Companhia.

A Companhia, assim como as suas SPEs, estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar seus custos e limitar a disponibilidade dos empreendimentos da Companhia, ou de outra forma prejudicar a Companhia e o valor de mercado de suas ações ordinárias.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, o que afeta a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, através de restrições de zoneamento e exigência de licenças, bem como através de leis e regulamentos relativos à proteção ao consumidor. A Companhia será obrigada a obter a aprovação de várias autoridades governamentais para cada projeto de incorporação imobiliária, podendo ocorrer a aprovação ou implementação de novas leis ou regulamentos, ou podendo ocorrer sua interpretação de forma a prejudicá-la substancialmente e a prejudicar o valor de suas ações ordinárias. As operações da Companhia também estarão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las, além de outros custos, podendo também proibir ou restringir a atividade de incorporação e construção residencial e comercial em regiões ou áreas sujeitas à proteção ambiental.

As normas que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e esse aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios da Companhia.

O aumento de alíquotas de tributos existentes ou a criação de novos tributos poderão afetar adversamente a Companhia.

No passado, e com certa frequência, o governo federal aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime tributário. Caso o governo brasileiro venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou a criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis durante a vigência dos contratos de venda da Companhia, esta poderá ser afetada de maneira adversa, na medida em que não puder alterar seus contratos a fim de repassar tais aumentos aos seus consumidores. Além disso, o aumento ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que seja repassado aos seus clientes pode vir a aumentar o preço final aos seus clientes, reduzindo, assim, a demanda pelos imóveis ou afetando as margens e rentabilidade da Companhia.

Além disso, o governo brasileiro pode decidir cancelar o método de lucro presumido para o cálculo dos impostos sobre o lucro, que é o método que a Companhia pretende aplicar em sua atividade de incorporação, e instituir o método do lucro real. O método do lucro presumido considera uma determinada porcentagem da receita bruta da Companhia, ao passo que o método de lucro real considera o lucro real do contribuinte. No caso de um prestador de serviços, como a Companhia, o recolhimento pelo lucro real pode gerar uma carga tributária maior, uma vez que as margens de lucros são maiores. Adicionalmente, o cálculo do lucro tributável de acordo com o método de lucro real exige o cálculo do PIS e da COFINS de acordo com o método não-cumulativo, o que resultaria provavelmente em uma carga tributária maior sobre a Companhia. Dessa forma, a situação financeira e os resultados das operações da Companhia podem ser adversamente afetados.

A escassez de financiamentos e/ou o aumento nas taxas de juros podem diminuir a demanda por imóveis, podendo afetar negativamente o mercado imobiliário e, conseqüentemente, o negócio da Companhia.

A escassez de financiamentos e/ou o aumento nas taxas de juros podem afetar adversamente a capacidade ou intenção de compradores potenciais de adquirir Unidades dos projetos de incorporação imobiliária que desenvolveremos. A maioria dos diferentes tipos de financiamento bancário obtidos pelos consumidores para comprar um imóvel é realizada pelo SFH, que é, por sua vez, financiado com recursos provenientes dos depósitos em poupanças. O CMN poderá alterar o valor dos recursos que os bancos devem disponibilizar para o financiamento imobiliário. Caso o CMN venha a restringir o valor dos recursos disponíveis no sistema a ser usado para o financiamento da compra de imóveis, ou no caso de aumento nas taxas de juros, a demanda por nossos empreendimentos poderá diminuir, bem como para a construção de novos empreendimentos, o que pode afetar adversamente nossa situação financeira e os resultados das nossas operações. A taxa de juros SELIC no Brasil, em 25 de julho de 2006, era de 14,75% ao ano, enquanto a Taxa de juros USA Fed Fund Rate, na data deste Estudo era de 5,25% ao ano, o que demonstra que o custo de financiamento no Brasil é significativamente maior do que nos Estados Unidos.

4. METODOLOGIA

O Estudo tem como base a Amostra, que consiste nos 32 projetos lançados por clientes da Companhia no ano de 2005, com a assistência da Companhia, e foi preparado conforme as normas aplicáveis da seção de Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O Estudo baseia-se nos estudos de viabilidade individuais de cada um dos 32 projetos da Amostra. Os estudos de viabilidade individuais foram preparados com base em um conjunto de premissas, dentre as quais destacam-se:

Cronograma do Projeto. Premissa acerca das datas de início e fim do período de lançamento, bem como início e conclusão da obra. Os estudos de viabilidade individuais levam em consideração as estimativas de cronograma adotadas pelo incorporador na data de lançamento de cada dos projetos da Amostra. Tais considerações e estimativas de cronograma basearam-se na consultoria prestada pela Abyara a cada incorporador com relação aos projetos da Amostra.

Características Gerais do Projeto. Premissa acerca do número de unidades, área privativa e área total por unidade. Os estudos de viabilidade individuais levam em consideração as características de cada um dos projetos da Amostra, conforme aprovados junto à prefeitura e demais órgãos responsáveis. Tais características foram definidas pelo incorporador de cada um destes projetos, tendo como base as concepções de produto elaboradas pela Abyara no âmbito dos serviços de consultoria por esta prestados.

Preço ao Consumidor. Premissa acerca do preço por metro quadrado. Os estudos de viabilidade individuais levam em consideração as estimativas de preço por metro quadrado adotadas pelo incorporador na data de lançamento de cada um dos projetos da Amostra. Essas estimativas de preço por metro quadrado basearam-se na consultoria prestada pela Abyara a cada incorporador com relação aos projetos da Amostra.

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

Velocidade de vendas. Os estudos de viabilidade individuais consideram que as vendas de unidades ocorrem em três momentos no tempo: lançamento, meio da construção e após a conclusão da construção. A premissa velocidade de vendas trata do percentual do VGV vendido durante cada uma dessas fases. Os estudos de viabilidade individuais foram atualizados quanto a essa premissa, a fim de refletir as vendas realizadas até 31 de dezembro de 2005, as quais foram alocadas na fase de lançamento. As estimativas acerca da velocidade de vendas a serem realizadas nas fases subseqüentes foram revisadas e refletem as premissas adotadas pelo incorporador, e foram construídas com base na consultoria prestada pela Abyara a cada incorporador com relação aos projetos da Amostra.

Condições de Pagamento. A tabela de vendas é atualizada periodicamente pelo incorporador a fim de se adequar melhor à sua estratégia vendas. Os estudos de viabilidade individuais foram parcialmente atualizados com relação a essa premissa, sendo que para vendas efetivamente ocorridas até 31 de dezembro de 2005 utilizou-se a tabela de vendas de lançamento e para as estimativas de vendas a serem realizadas após 31 de dezembro de 2005 utilizou-se a tabela de vendas efetiva do mês de dezembro de 2005.

Custo de Aquisição de Terreno. Premissa acerca da área do terreno, custo por metro quadrado e condição de pagamento, incluindo-se pagamento em dinheiro ou via permuta, tanto física quanto financeira. Os estudos de viabilidade individuais levam em consideração os termos negociados por cada incorporador dos projetos da Amostra com os proprietários dos terrenos.

Custo de Construção. Premissa acerca do custo de construção por área construída. Os estudos de viabilidade individuais levam em consideração as estimativas de custo de construção adotadas pelo incorporador na data de lançamento. Tais consideração as estimativas basearam-se na consultoria prestada pela Abyara a cada incorporador com relação aos projetos da Amostra.

Despesa de Publicidade e marketing. Premissa acerca da despesa de publicidade e *marketing* como percentual do VGV. Os estudos de viabilidade individuais levam em consideração o orçamento fixado pelo incorporador na data de lançamento de cada projeto da Amostra. Tais orçamentos basearam-se na consultoria prestada pela Abyara a cada incorporador com relação aos projetos da Amostra.

Despesa de Corretagem. Premissa acerca da despesa de corretagem como percentual do VGV. Os estudos de viabilidade individuais levam em consideração a comissão média total de 4% paga à razão de 60/40 à Abyara e aos seus corretores autônomos, respectivamente.

Outras Despesas. Despesas legais e burocráticas de averbação, registro, aprovação e outros. Os estudos de viabilidade individuais levam em consideração as taxas cobradas pelos órgãos competentes na data de lançamento de cada um dos projetos da Amostra bem como a sensibilidade da Abyara e do incorporador quanto a custos extras.

Impostos. Premissa acerca do imposto efetivamente devido pelo incorporador. Os estudos de viabilidade individuais levam em consideração as alíquotas sob o regime de lucro presumido vigentes na data de lançamento de cada um dos projetos da Amostra.

Como parte deste Estudo, os estudos de viabilidade individuais foram posteriormente alterados para melhor refletir o retorno potencial dos projetos sob a perspectiva dos incorporadores. Dentre tais alterações, destacam-se:

- *Aplicação de um desconto sobre o valor de face dos recebíveis no momento de sua transferência.* O Estudo assume que os recebíveis das unidades são transferidos a uma instituição financeira ou securitizados quando da conclusão da construção e que a tal tempo todas as exigências com relação a tal transferência são cumpridas. Os recebíveis são transferidos com um desconto de 1,5% do seu valor de face, e a Abyara entende que tal desconto é consistente com as práticas atuais de mercado;

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

- *Consideração de que parte das unidades são vendidas em até dois anos após a conclusão das construções.* Algumas unidades dos projetos não são vendidas imediatamente após a conclusão das construções. A Companhia estima que entre 5% e 7% das unidades que comercializa levam até dois anos para serem comercializadas. A fim de refletir tal fato, considera-se que 7% das unidades somente são vendidas 2 anos após a conclusão da fase de construção. Para se calcular o efeito desta variável sobre o valor presente da receita de venda destas unidades, aplica-se um desconto equivalente a 1,6% sobre o VGV total líquido de comissões de corretagem do projeto individual, aplicado sobre o montante a ser recebido ao final da obra; e
- *VGV e fluxo de caixa líquidos de comissões de corretagem.* As despesas de corretagem são pagas diretamente aos corretores individuais e às empresas de corretagem pelo adquirente da unidade. Os estudos de viabilidade individuais preparados na data de lançamento dos projetos que integram a Amostra consideram as comissões de corretagem como sendo parte integrante dos custos do projeto, bem como integram o seu VGV. O presente Estudo considera o VGV e os fluxos de caixa já líquidos das comissões de corretagem a fim de refletir com maior precisão o desempenho do projeto para o incorporador.

Os estudos de viabilidade individuais alterados que integram a Amostra resultam em estimativas e projeções relacionadas aos seguintes fluxos de caixa:

- *Receitas de vendas de unidades.* O momento em que os valores decorrentes de vendas de unidades serão recebidos depende do percentual de unidades vendidas em cada fase do projeto bem como do plano de pagamento escolhido por cada cliente. Para unidades vendidas durante o lançamento ou construção, os valores a serem recebidos são constituídos de uma entrada, de prestações periódicas e do resultado da venda dos recebíveis restantes para uma instituição financeira, quando da conclusão da construção.
- *Custo de aquisição do terreno e legalização (incluindo-se as despesas de compra com ITBI e registro), custo de construção, despesa de publicidade/marketing, corretagem e outras.* Projeções baseadas nos cronogramas físico-financeiros previstos pelo incorporador na data de lançamento de cada projeto;
- *Tributos.* Projetados com base nas alíquotas vigentes aplicadas sobre a receita bruta de cada projeto, refletindo as alíquotas projetadas do PIS, COFINS, CPMF, imposto de renda e contribuição social.

A Abyara estimou os fluxos de caixa de cada um dos 32 empreendimentos com base nos critérios acima. Esses pressupostos podem ser agressivos, e qualquer desvio destes pode ter impacto negativo significativo nos fluxos de caixa esperados.

Principais Estatísticas do Estudo

As principais estatísticas do Estudo são:

- *Lucratividade antes de tributos.* O lucro antes de tributos de um projeto é a receita total resultante de um projeto menos os tributos sobre a receita (PIS e COFINS), custos (lote de terreno, construção, aprovação de registros, "habite-se", protocolização, registro de incorporação e outros) e despesas (corretagem, publicidade e outros). A lucratividade é calculada tomando-se o lucro antes de tributos como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem.
- *Necessidade de caixa máxima.* No curso de um projeto, a necessidade de caixa máxima mede o volume de recursos máximo aplicado no projeto em um dado instante, líquido dos recebimentos estimados (ponto mínimo do fluxo de caixa acumulado) como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem.

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

- *Taxa interna de retorno.* Para cada projeto que analisamos, avaliamos a taxa interna de retorno, que é o retorno de entradas e saídas de caixa durante a vida do projeto.
- *Quociente de risco/retorno (ou Índice de Lucratividade ou IL).* O quociente de risco/retorno de um projeto é calculado dividindo-se sua lucratividade antes de tributos por sua necessidade máxima de caixa estimada em percentual do VGV líquido de comissões de corretagem. Esse índice reflete a relação entre o retorno esperado de um projeto e seu requisito máximo de capital.
- *Taxa Interna de Retorno e sua Sensibilidade a Variáveis Seleccionadas.* As taxas internas de retorno estimadas dos projetos imobiliários objeto da Amostra são sensíveis a diversos fatores, dentre os quais destacam-se: (i) custo do terreno como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem; (ii) custo de construção como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem e (iii) recebimentos das vendas até a conclusão da fase de construção como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem.

Ressalvas e Fatores Limitantes

A utilização de premissas, inclusive as premissas relacionadas abaixo, limitará a precisão do presente Estudo. Se as premissas relacionadas abaixo não forem corretas, os resultados deste Estudo poderão ser incorretos, limitando a utilidade do Estudo. Entre as premissas que podem alterar as conclusões deste Estudo, vale ressaltar:

- Os diversos componentes do fluxo de caixa podem estar sujeitos a diferentes indexadores inflacionários e, portanto, os seus preços podem sofrer variações diferentes ao longo do tempo. Este Estudo assume que todos os componentes do fluxo de caixa são impactados por uma mesma taxa de inflação.
- O custo de construção considera todos os custos necessários para o registro dos empreendimentos perante as autoridades competentes, tais como autorizações, licenças ou outros documentos legais.
- Não há financiamento da construção;
- A construção dos empreendimentos é executada adequadamente, não ocorrendo vícios ou defeitos que tragam consequências negativas no futuro ou que afetem o desempenho dos empreendimentos;
- Nas estimativas de cada projeto, as vendas em cada etapa (lançamento, construção e conclusão) ocorrem no mês médio de tal fase. Em geral, tais vendas ocorrem ao longo de cada fase;
- Não há inadimplências ou quebras de contrato que possam resultar em perdas relevantes;
- O Estudo está baseado na Amostra, a qual apresenta limitações inerentes a análises estatísticas, cuja propriedade sujeita-se à representatividade desta frente ao universo de observações;
- A medida geralmente utilizada para auferir o montante de vendas no mercado imobiliário brasileiro é o VGV, que é o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades de um determinado empreendimento imobiliário, incluindo comissões de corretagem. Neste Estudo, a medida utilizada nas análises estatísticas e conclusões é o VGV líquido (salvo quando informado de forma contrária), que é equivalente ao VGV menos comissões de corretagem pelos adquirentes das unidades.
- As premissas que justificaram os descontos mencionados acima em razão (i) da venda dos recebíveis a instituições financeiras ou da sua securitização e (ii) do número de apartamentos não vendidos quando da conclusão da fase de construção podem não refletir a realidade de cada um dos respectivos projetos.

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

5. ANÁLISE DE DEMANDA

A indústria imobiliária é, também, influenciada por fatores macroeconômicos, em especial taxas de juros, disponibilidade de crédito e fatores regulamentares do setor. A taxa de juros média no Brasil foi de 18,81% nos últimos cinco anos, com base na taxa SELIC efetiva para aquele período. Em 25 de julho de 2006 a meta para a taxa SELIC foi reduzida para 14,75% enquanto em dezembro de 2005 era de 19,1%. De acordo com o relatório semanal de consenso de mercado publicado pelo Banco Central, acredita-se em uma redução gradual das taxas de juros no Brasil, promovendo, assim, o crescimento da economia. Historicamente, há disponibilidade limitada de crédito para os consumidores no Brasil. Em 2005, os empréstimos hipotecários responderam por 0,3% do PIB do Brasil e 2,2% do PIB do México. Recentemente, vêm ocorrendo mudanças regulatórias significativas no Brasil, a fim de aumentar a disponibilidade de crédito.

O Brasil apresenta um déficit habitacional de 7,2 milhões de unidades de acordo com a Fundação João Pinheiro, um instituto de pesquisa associado ao Governo de Minas Gerais. Acreditamos que a evolução favorável desses fatores macroeconômicos já causou impacto no crescimento da indústria imobiliária brasileira em 2005, o que é visível a partir do aumento do VGV de novos projetos residenciais lançados na região metropolitana de São Paulo que, de acordo com a EMBRAESP, subiu de R\$8,4 bilhões em 2004 para R\$9,8 bilhões em 2005.

As informações contidas nesta seção são baseadas nas expectativas da Companhia e, conseqüentemente, não há qualquer garantia que se concretizarão.

Demanda por Novas Moradias

O Brasil possui uma população de aproximadamente 186 milhões de habitantes e o PIB foi de, aproximadamente, R\$1,9 trilhão em 2005. Parcela substancial da população e do PIB está concentrada no sudeste do País, principalmente na região metropolitana de São Paulo. A região metropolitana de São Paulo concentra 19,3 milhões de habitantes e responde por 15,7% do PIB. A cidade de São Paulo, por sua vez, é a maior e mais densamente povoada cidade brasileira.

	<u>% de habitantes</u>	<u>% do PIB</u>
Norte.....	7,8	5,0
Nordeste	27,9	13,8
Sul.....	14,7	18,6
Centro-Oeste.....	7,0	7,5
Sudeste	42,6	55,1
Estado de São Paulo (excluindo a RMSP)	11,5	16,1
RMSP.....	10,5	15,7
Demais	20,6	23,3
Total.....	<u>100</u>	<u>100</u>

Fonte: IBGE. Os dados sobre o PIB regional são de 2003. Os dados sobre a população regional são estimativas para junho de 2005.

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

A tabela abaixo mostra a classificação-padrão das famílias brasileiras por nível de renda. Como decorre da tabela, a renda, o consumo e o investimento imobiliário das famílias estão concentrados nas duas classes mais altas, A e B.

	Renda Mensal (em R\$ Mil)	Número de Famílias (em Milhões)	% do Total de Famílias	% do Consumo	% do Investimento Imobiliário
A	Acima de 6,0	2,5	5,1	21,1	64,2
B	De 3,0 a 6,0	4,7	9,6	20,3	14,4
C	De 1,2 a 3,0	13,0	26,8	30,4	13,7
D	De 0,6 a 1,2	13,7	28,2	17,5	5,8
E	Abaixo de 0,6	14,7	30,3	10,6	1,9
		48,5	100	100	100

Fonte: IBGE. Dados referentes a 2003.

O Brasil tem uma população jovem e em crescimento. A população cresceu à uma taxa média de 1,6% de 1991 a 2000, segundo o IBGE. Esse número ultrapassa as taxas de crescimento populacional nos maiores países do Oeste Europeu (Alemanha, Reino Unido, Itália, França e Espanha), com média de 0,3% de 1990 a 2001, e a taxa de crescimento populacional nos Estados Unidos, cuja média foi de 1,2% de 1990 a 2000, conforme divulgado pelo censo norte-americano (US Census Bureau). Em 2000, a população brasileira com menos de 25 anos representava 49,7% da população brasileira total, contra 35,4% nos Estados Unidos, e uma média de 28,9% nos maiores países do Oeste Europeu.

O déficit habitacional no Brasil é estimado em 7,2 milhões de Unidades, segundo a Fundação João Pinheiro, um instituto de pesquisa associado ao governo do Estado de Minas Gerais. O déficit é a soma do número estimado de famílias que vivem em moradias de baixa qualidade, novas moradias necessárias devido ao aumento no tamanho das famílias e famílias atualmente sem casa. A grande maioria do déficit habitacional concentra-se nas classes D e E.

Maior Disponibilidade de Crédito

A construção de empreendimentos residenciais não tem crescido de maneira significativa ao longo dos anos. Isso, em parte, se deve à falta de disponibilidade de crédito no setor da construção, inclusive para a aquisição de imóveis residenciais. O financiamento compulsório através do SFH não vem se mostrando suficiente e as altas taxas de juros tornaram os financiamentos caros para incorporadores e compradores de imóveis. De acordo com dados do Banco Central, a captação de recursos para a construção de moradias, através do SFH, ficou em torno de 50.000 Unidades ao ano durante a década de 90, contra aproximadamente 120.000 Unidades ao ano no final da década de 80 e aproximadamente 500.000 Unidades ao ano durante a primeira metade da década de 70. A falta de crédito foi constituída pelas altas taxas de juros e escassez de financiamento de longo prazo, dificultando que a população pudesse ter condição de financiar novas residências. Além disso, por causa da dificuldade de execução de direitos dos credores e também pelos altos retornos obtidos com outros tipos de investimentos, os bancos não tinham interesse em conceder financiamentos imobiliários.

Em 2005, particularmente no segundo semestre do ano, o financiamento para a construção de moradias apresentou sinais de aquecimento. De acordo com a ABECIP, o financiamento no setor imobiliário aumentou aproximadamente 62% entre 2004 e 2005, principalmente devido às medidas do Banco Central, que exigiram que os bancos aumentassem suas carteiras de crédito imobiliário, e da nova regulamentação em benefício de credores. Vide “- Alterações Regulatórias”. Conseqüentemente, a concorrência aumentou, as taxas diminuíram, foram disponibilizados empréstimos com prazos mais longos e o montante financiado por Unidade aumentou.

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

A tabela abaixo apresenta o volume de financiamento para o setor imobiliário de 2000 a 2005:

Ano	Unidades Financiadas		Volume Financiado	
	Número de Unidades	Diferença em relação ao ano anterior (em %)	Volume financiado (em R\$ milhões)	Diferença em relação ao ano anterior (em %)
2005.....	60.769	13,0	4.793	59,7
2004.....	53.787	47,6	3.000	35,3
2003.....	36.446	26,1	2.217	25,4
2002.....	28.902	(19,2)	1.768	(5,4)
2001.....	35.768	(1,6)	1.870	(2,4)
2000.....	36.355	3,5	1.916	16,0

Fonte: Banco Central e SECOVI.

De acordo com os dados do Banco Central, o volume de financiamento de imóveis residenciais foi de R\$1,6 bilhão no primeiro trimestre de 2006, 74% maior do que no mesmo período de 2005. No período de doze meses findo em 28 de fevereiro de 2006, o volume financiamento hipotecário foi de R\$5,2 bilhões, 67% maior do que no período de doze meses findo em 28 de fevereiro de 2005, sendo que as Unidades vendidas aumentaram de 55.688 para 65.576.

A legislação brasileira agora prevê que pelo menos 65% dos depósitos em conta de poupança sejam utilizados para financiamento imobiliário e que no mínimo 80% do financiamento seja destinado a empréstimos residenciais pelo SFH. A fim de facilitar a concessão de financiamentos mais acessíveis, o SFH estipula taxas de juros e valor de principal máximos. Em dezembro de 2005, havia quase R\$136 bilhões no sistema de poupança, dos quais apenas 37,9% foi utilizado para empréstimos residenciais. Seriam necessários mais R\$36 bilhões de empréstimos para atingir o valor mínimo de 65%. Em função das taxas de juros atuais, a demanda por financiamento imobiliário ainda encontra-se aquém de seu potencial. Espera-se que, em caso de queda sustentada das taxas de juros, uma maior parcela desses recursos seja efetivamente destinada ao financiamento imobiliário.

O nível de financiamento imobiliário no Brasil é baixo se comparado ao de outros países. As 60.769 Unidades financiadas no Brasil em 2005 representaram 0,3% do PIB, enquanto que no México as 561.500 Unidades financiadas respondem por 2,2% do PIB daquele país.

Taxas de Juros Declinantes

As taxas de juros afetam fortemente o consumo e os gastos das famílias com investimentos no setor imobiliário.

A incerteza relacionada à política econômica do Brasil, particularmente nos meses que imediatamente antecederam e que se seguiram à eleição presidencial em 2002, levou a uma desvalorização da moeda brasileira e a um aumento repentino na inflação. A fim de reverter esse efeito, no início de 2003 o governo brasileiro adotou uma política monetária restritiva que levou ao aumento das taxas de juros e redução do volume de crédito disponível. Em 2004, conforme as pressões inflacionárias cederam, o governo brasileiro procurou reduzir as taxas de juros e ao mesmo tempo elevar o volume de crédito disponível no mercado. No final de 2005, a inflação estabilizou-se e encerrou o ano a um nível significativamente abaixo do originalmente estimado pelo governo brasileiro. A tabela abaixo apresenta a evolução da inflação, taxa de juros e taxa de câmbio nos últimos cinco anos:

	2001	2002	2003	2004	2005
			(em %)		
IGP-M.....	10,4	25,3	8,7	12,4	1,2
INCC*	9,0	12,4	14,8	10,9	6,8
Taxa Média de Juros (SELIC).....	17,3	19,2	23,5	16,4	19,1
Taxa de câmbio ao final do período (R\$por US\$).....	2,31	3,53	2,88	2,65	2,33

Fonte: Banco Central.

* INCC é o Índice Nacional de Custo de Construção, medido pela Fundação Getúlio Vargas

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

O governo brasileiro começou recentemente a afrouxar sua política monetária. Isso foi possível devido ao crescimento no superávit fiscal, que aumentou de R\$22,9 bilhões em 2000 para R\$52 bilhões em 2005, e do superávit comercial, que foi de um déficit de US\$0,7 bilhão em 2000 para um superávit de US\$44,8 bilhões em 2005. O financiamento ao consumidor aumentou de 6,4% do PIB em 2003 para 10,2% em 2005. No último trimestre de 2005, a taxa SELIC caiu de 19,5% em 30 de setembro de 2005 para 18,0% em 31 de dezembro de 2005. Em 19 de julho de 2006 ela caiu para 14,75%. De acordo com o consenso de mercado publicado semanalmente pelo Banco Central, espera-se que a redução da taxa de juros continue em 2006.

Acreditamos que a queda nas taxas de juros no futuro aumentará o poder aquisitivo das classes A e B e terá importância crucial sobre o consumo das classes C, D e E. À medida que as taxas de juros caíam, as pessoas terão maiores condições de pagar o valor mensal da prestação residencial e mais famílias terão condição de comprar a casa própria. Como ilustração, tem-se o seguinte exemplo: atualmente é possível contrair um financiamento imobiliário por 20 anos, porém à taxa anual de juros de 15,25%, um apartamento residencial de R\$100.000,00 direcionado a clientes de média-alta renda de classe B, requereria parcelas mensais de R\$907,00 (de acordo com o método conhecido por tabela Price), o que equivale a 30% da renda mensal de uma família de classe B cuja renda mensal seja de aproximadamente R\$3.000,00. Supondo uma redução da taxa de juros para 10%, as parcelas mensais se reduziram para 22% da renda mensal dessa mesma família. De acordo com o IBGE, há no Brasil 4,7 milhões de famílias na classe B. Acreditamos que essas famílias poderiam se beneficiar de tal redução da taxa de juros para aquisição de novos imóveis.

Desenvolvimento Imobiliário na Região Metropolitana de São Paulo

A região metropolitana de São Paulo concentra o maior mercado imobiliário do Brasil. Existe relativamente pouca informação estatística sobre o setor como um todo no país. A tabela abaixo apresenta informações selecionadas referentes a 2005 sobre algumas das maiores cidades brasileiras.

Cidade	Unidades Lançadas	% do PIB
RMSP	34.414	15,7%
Rio de Janeiro	8.376	4,3%
Recife	2.720	0,8%
Goiânia	2.387	0,5%
Fortaleza	1.421	0,8%
Belo Horizonte	1.298	1,4%
Porto Alegre	1.087	0,9%
Maceió	813	0,4%
TOTAL	52.516	24,8%

Fontes: IBGE (GDP), EMBRAESP (Região Metropolitana de São Paulo), SECOVI, ADEMI-RJ (Rio de Janeiro), FIEPE (Recife), ADEMI – GO (Goiânia), FIEC/DECON e CEE (Fortaleza), IPEAD/UFMG (Belo Horizonte), SINDUSCON/RS (Porto Alegre), SINDUSCON/AL (Maceió).

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

A tabela abaixo apresenta o número de empreendimentos residenciais lançados de 2000 a 2005 na Região Metropolitana de São Paulo, e o preço médio de venda em cada ano.

Novas Incorporações Residenciais:	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Número de Projetos	448	421	478	533	479	431
Número de Unidades ⁽¹⁾	38.283	33.241	31.958	35.456	28.782	34.414
VGv:						
Nominal (em R\$ milhões)	4.758	4.608	6.238	7.431	7.998	9.593
Ajustado (em R\$ milhões)	8.137	7.141	7.714	8.455	8.094	9.593
Preço por metro quadrado (área total):						
Nominal (em R\$)	952	1.014	1.183	1.326	1.575	1.608
Ajustado (em R\$)	1.629	1.570	1.463	1.509	1.594	1.608
Preço Médio de Venda por Unidade:						
Nominal (em R\$ mil)	124,3	138,6	195,2	209,6	277,9	278,7
Ajustado (em R\$ mil)	212,5	214,8	241,4	238,5	281,2	278,7

Fonte: Embraesp e FGV.

⁽¹⁾ Inclui Coberturas.

Em termos nominais, entre 2000 e 2005 houve um aumento do VGv e do VGv por metro quadrado na região metropolitana de São Paulo (ajustado pela inflação). Não houve mudança pela inflação, mudança significativa nos preços por metro quadrado dos empreendimentos da região nesse período quando ajustados pela inflação. O aumento de 18,5% em termos reais no mercado total em 2005 se deve principalmente ao tamanho dos apartamentos lançados, que aumentou 32,8%, em média de 130 m² em 2000 para 173 m² em 2005.

Alterações Regulatórias

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 como o desemprego. Assim, o governo brasileiro adotou importantes políticas que, em nossa opinião, irão fortalecer a demanda imobiliária, incluindo:

- estimular o financiamento hipotecário reduzindo os juros pagos pelo Banco Central aos bancos sobre depósitos não utilizados para financiamento imobiliário pelo SFH;
- aumentar a disponibilidade de financiamento exigindo que pelo menos 65% dos depósitos em contas de poupança sejam utilizados para financiamento imobiliário, sendo que no mínimo 80% do financiamento seja destinado a empréstimos para aquisição da casa própria pelo SFH;
- simplificar e aumentar a execução das leis de reintegração de posse de propriedade residencial pelo governo no caso de inadimplência;
- conceder isenção de impostos sobre o lucro com a venda de propriedade residencial quando outra propriedade residencial de valor mais alto seja comprada dentro de 180 dias;
- diminuir o IPI sobre certos insumos e materiais de construção;
- fomentar novos instrumentos para permitir a securitização de recebíveis imobiliários através da isenção de imposto de renda sobre ganhos;
- aumentar a segurança dos empreendedores através da disponibilização de garantias sobre propriedades;
- aumentar a segurança dos compradores através do sistema tributário especial, que segrega os ativos do empreendedor dos ativos do empreendimento, ver "Visão Geral da Regulamentação", e
- exigir o pagamento do principal de uma hipoteca mesmo quando a hipoteca for contestada judicialmente.

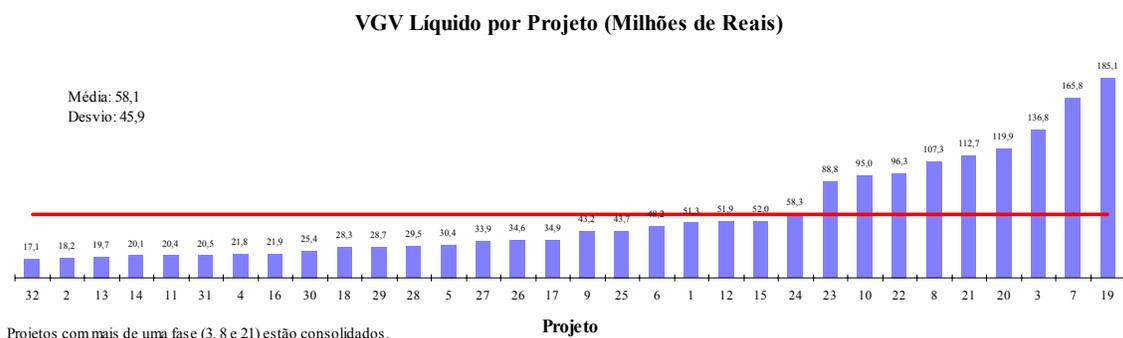
Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

6. DESCRIÇÃO E ANÁLISE DA AMOSTRA

Integram a Amostra 32 projetos, dos quais três possuem mais de uma edificação com datas de lançamento distintas entre si (o projetos 3, 8 e 21 estão divididos em fases A e B). Por tal motivo, estes três projetos são tratados separadamente, salvo no que tange ao VGV, com relação ao qual os valores total agregados representam melhor as estatísticas sob a perspectiva do incorporador.

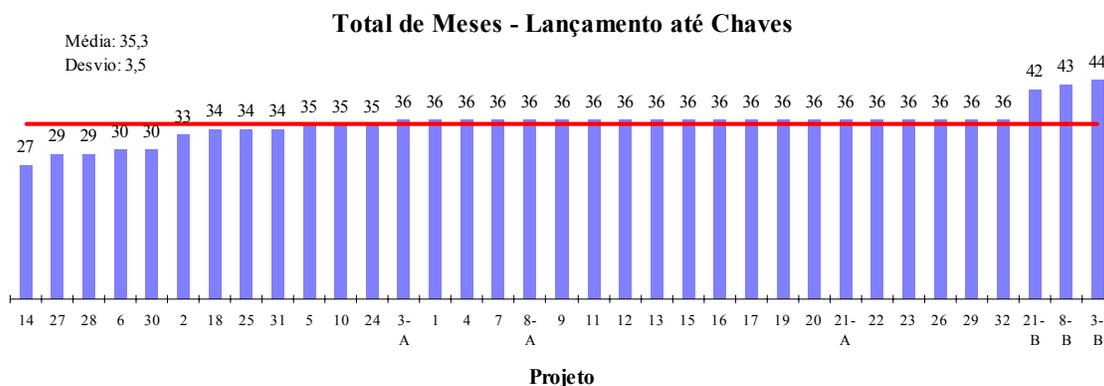
Nenhum destes projetos foi concluído até o momento. Os números apresentados abaixo correspondem a estimativas baseadas nos estudos de viabilidade individuais dos projetos que compõem a Amostra, e os dados relativos a vendas foram atualizados até 31 de dezembro de 2005. Para um detalhamento maior a respeito destes estudos e de suas respectivas atualizações, por favor veja a seção 4 deste Estudo, "Metodologia".

O gráfico a seguir apresenta o VGV líquido de comissões de corretagem para os projetos que integram a Amostra (1). O VGV líquido de comissões de corretagem equivale ao valor total de vendas de todas as unidades da Amostra, quando dos seus respectivos lançamentos, líquidos de comissões de corretagem, que são pagas diretamente aos corretores ou para as empresas de corretagem. O VGV líquido de comissões de corretagem médio estimado dos projetos da Amostra é de R\$58,1 milhões. Note que a medida comumente utilizada pelo mercado imobiliário brasileiro é o VGV, que inclui as comissões de corretagem.



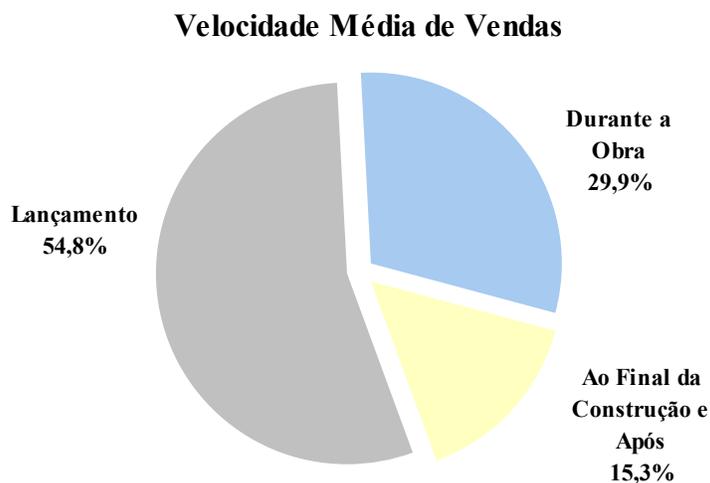
(1) Conforme anteriormente mencionado, a participação da Companhia nos projetos que integram a Amostra foi limitada a serviços de consultoria em seu desenvolvimento e acompanhamento, assim como de venda das unidades. A Companhia não atuou como incorporadora ou co-investidora nestes projetos e, da mesma forma, não gerou qualquer receita com relação à atividade de incorporação daqueles empreendimentos.

O gráfico a seguir classifica os projetos da Amostra com base no número de meses decorridos entre o lançamento de cada um daqueles projetos até a conclusão da respectiva construção. O tempo médio entre o lançamento e a conclusão das obras dos projetos da Amostra será, em média, de acordo com as estimativas, de 35,3 meses, variando de 27 a 44 meses.



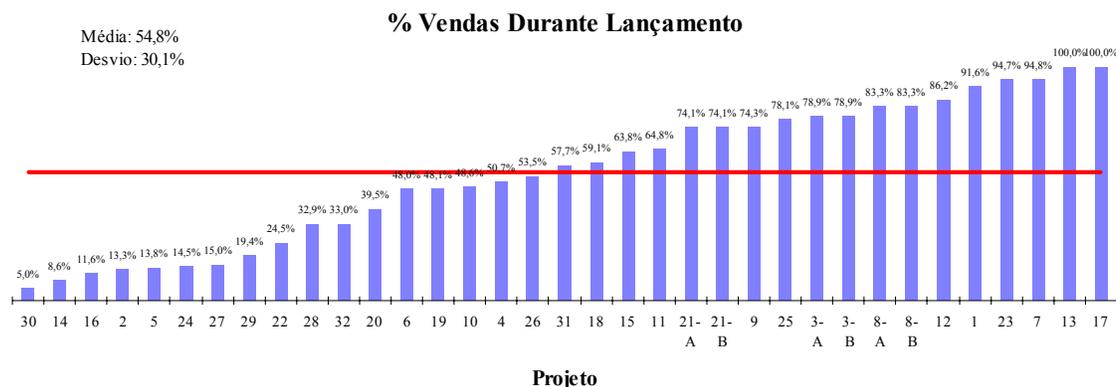
Velocidade de Vendas

O gráfico a seguir apresenta a quebra das vendas estimadas por etapa de cada projeto da Amostra para cada fase do projeto. Estima-se que, em média, 54,8% do VGV líquido de comissões de corretagem será vendido durante a fase de lançamento, 29,9% durante a fase de construção e 15,3% ao final da conclusão da construção e após.

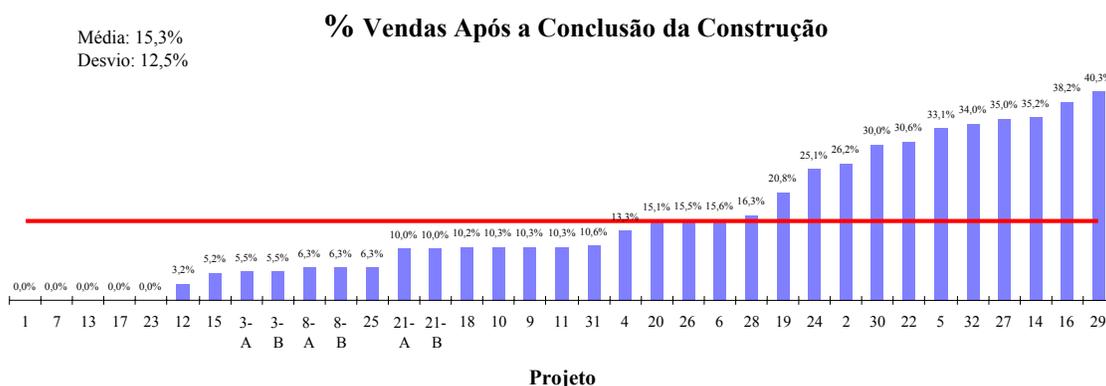
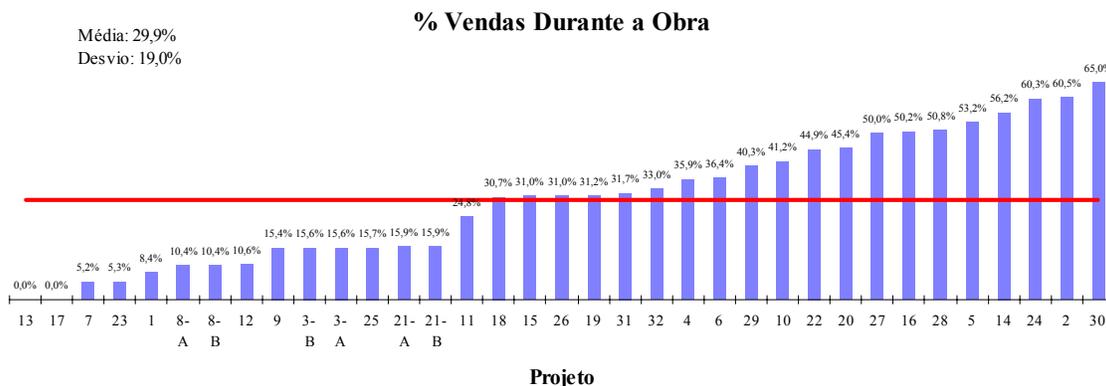


Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

O gráfico a seguir demonstra as vendas ocorridas de cada projeto da Amostra, até 31 de dezembro de 2005:



Os gráficos a seguir demonstram as estimativas de vendas, por fase de cada projeto que integra a Amostra:

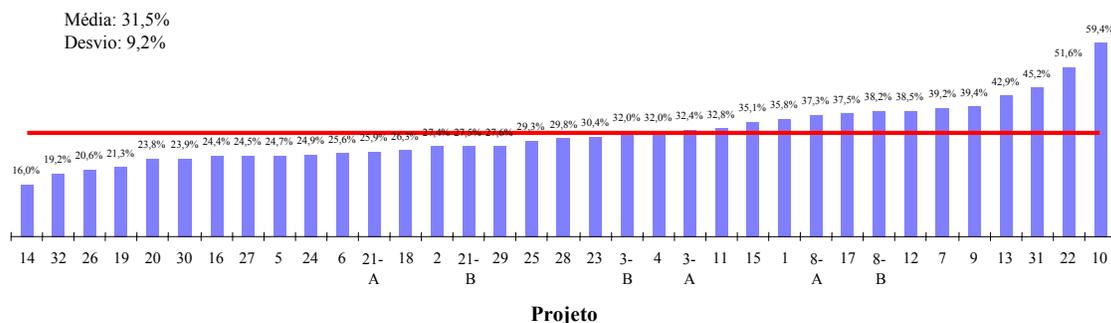


Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

Recebimentos das Vendas

Os incorporadores não deverão receber em tal momento a totalidade dos recursos decorrentes daquelas vendas, uma vez que o pagamento das respectivas aquisições se dá, em geral, por meio de uma entrada, seguida de parcelas periódicas. Em média, nos projetos da Amostra, estima-se que os incorporadores deverão receber 31,5% dos seus respectivos VGV líquidos de comissões de corretagem até o final da fase de construção. Estima-se que os 68,5% remanescentes deverão ser recebidos mediante a venda de recebíveis a instituições integrantes do SFH, a instituições integrantes do SFI, ou mediante a securitização de tais recebíveis, quando da conclusão da construção.

Recebimentos Até a Conclusão da Construção / VGV Líquido

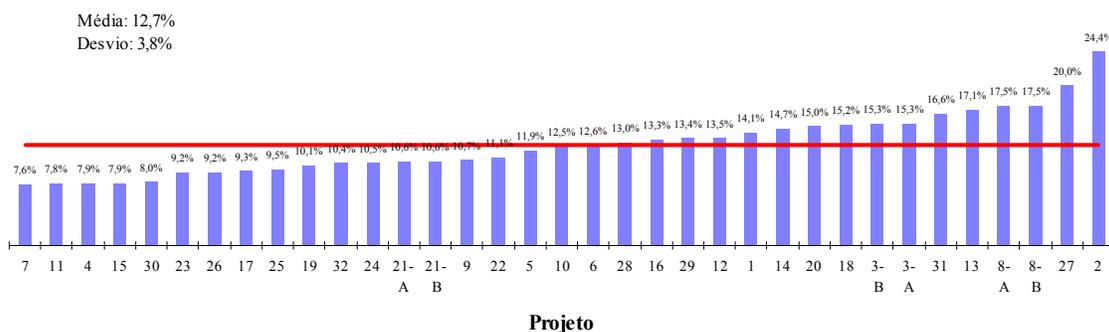


Custos

Terreno

Os gráfico a seguir classifica os projetos da Amostra com base no custo estimado do terreno, como porcentagem do VGV líquido de comissões de corretagem de cada projeto. Estima-se que, em média, o custo do terreno representará 12,7% do VGV líquido de comissões de corretagem da Amostra.

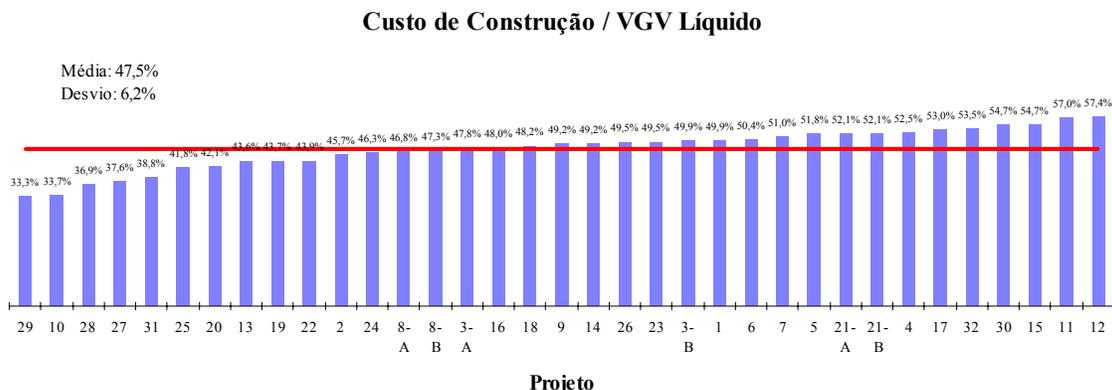
Custo do Terreno / VGV Líquido



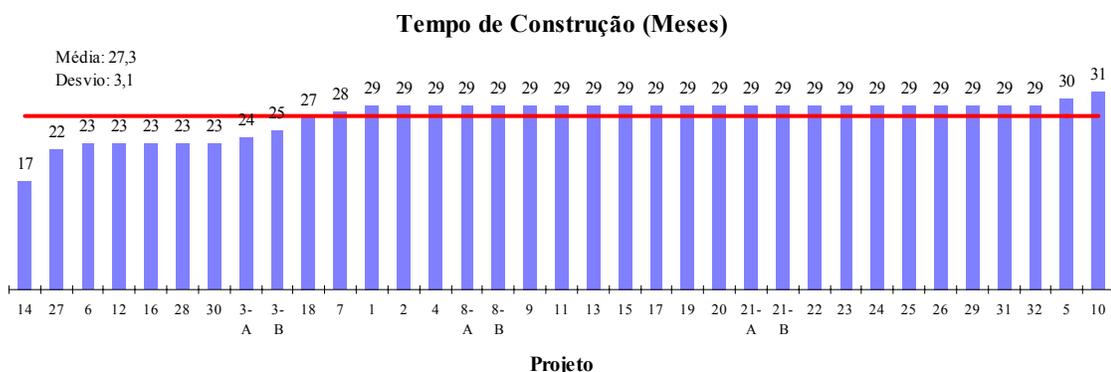
Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

Construção

O gráfico a seguir classifica os projetos da Amostra com base no custo estimado de construção, como porcentagem do VGV líquido de comissões de corretagem de cada projeto. Estima-se que, em média, o custo de construção representarão 47,5% do VGV líquido de comissões de corretagem da Amostra.



O gráfico a seguir classifica os projetos da amostra com base no tempo necessário do início à conclusão das obras. O tempo é de, em média, 27,3 meses, variando entre 17 a 31 meses.



Marketing

O gráfico a seguir classifica os projetos da Amostra com base nas despesas estimadas com *marketing* como porcentagem do VGV líquido de comissões de corretagem de cada projeto. Estima-se que, em média, as despesas com *marketing* representarão 5,1% do VGV líquido de comissões de corretagem da Amostra.



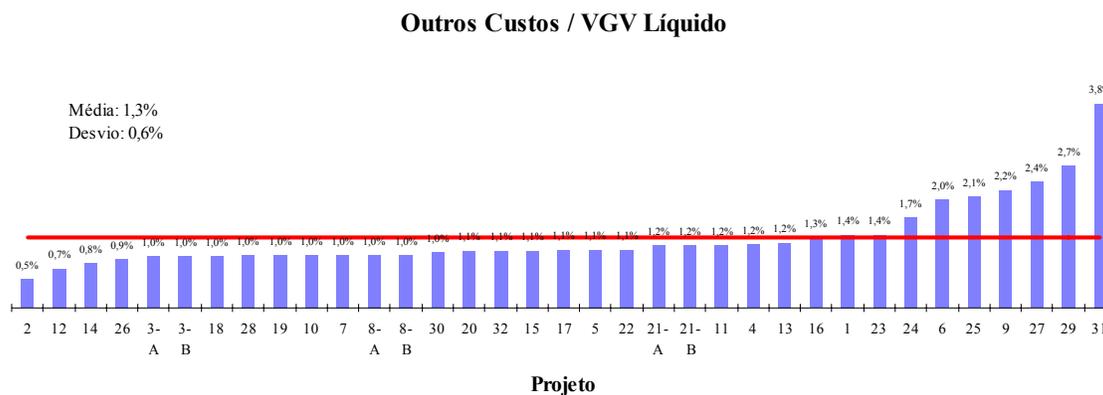
Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

Tributos

Em geral, empreendimentos imobiliários são estruturados para poder aplicar o regime de "lucro presumido", e, dessa forma, se sujeitar aos seguintes tributes e alíquotas: (i) Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") (à alíquota de 0,65% sobre a receita bruta auferida), (ii) Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") (à alíquota de 3,0% sobre a receita bruta auferida), (iii) imposto de renda federal (à alíquota de 25% sobre um lucro presumido de 8% da receita bruta auferida) e (iv) contribuição social, na forma de lucro presumido (9% sobre um lucro presumido de 12% da receita bruta auferida). Estima-se que estas alíquotas sejam comuns a todos os projetos que integram a Amostra e que alíquota total média de tais tributos equivalerá a 6,91% do VGV líquido de comissões de corretagem de cada projeto.

Outros

Uma série de outros custos além dos descritos acima, representam uma pequena parcela dos custos totais para a Amostra. O gráfico a seguir classificam os projetos da Amostra com base em outros custos estimados como porcentagem sobre o VGV líquido de comissões de corretagem de cada projeto. Estima-se que, em média, outros custos representarão 1,3% do VGV líquido de comissões de corretagem da Amostra.



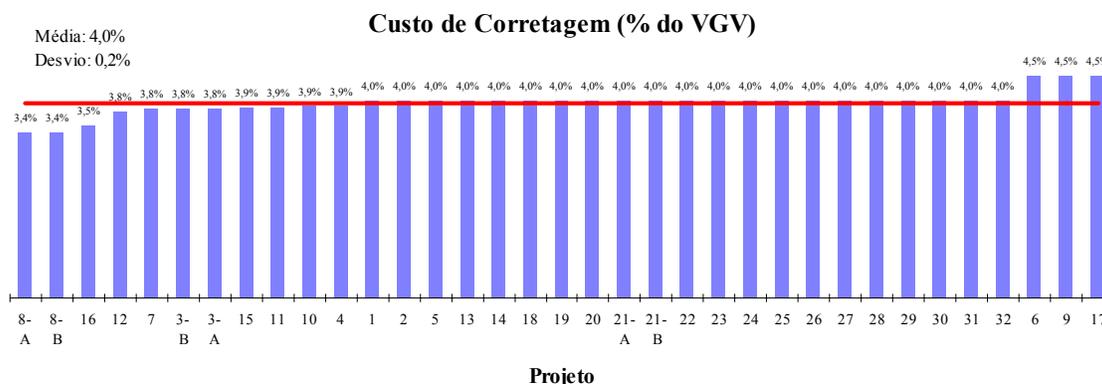
Corretagem

As comissões de corretagem são pagas ao corretor individual e à empresa de corretagem pelo comprador da unidade. Elas não são pagas ou recebidas pelo incorporador. No entanto, são levadas em consideração para o cálculo do custo total e do VGV de cada unidade, impactando, conseqüentemente, o custo total para o consumidor (2).

(2) Dados fornecidos exclusivamente para fins informativos, pois não impactam o presente Estudo.

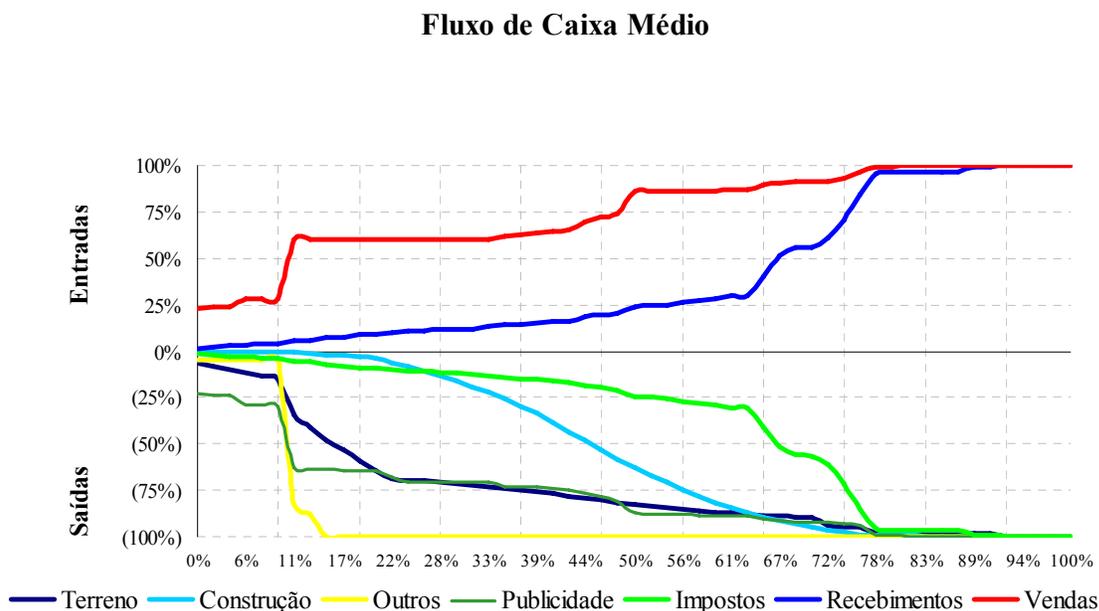
Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

O gráfico a seguir classifica os projetos da Amostra com base nos custos estimados de corretagem, como porcentagem do VGV de cada projeto. Estima-se que, em média, os custos de corretagem representarão 4,0% do VGV da Amostra.



Estimativa de Fluxos de Caixa

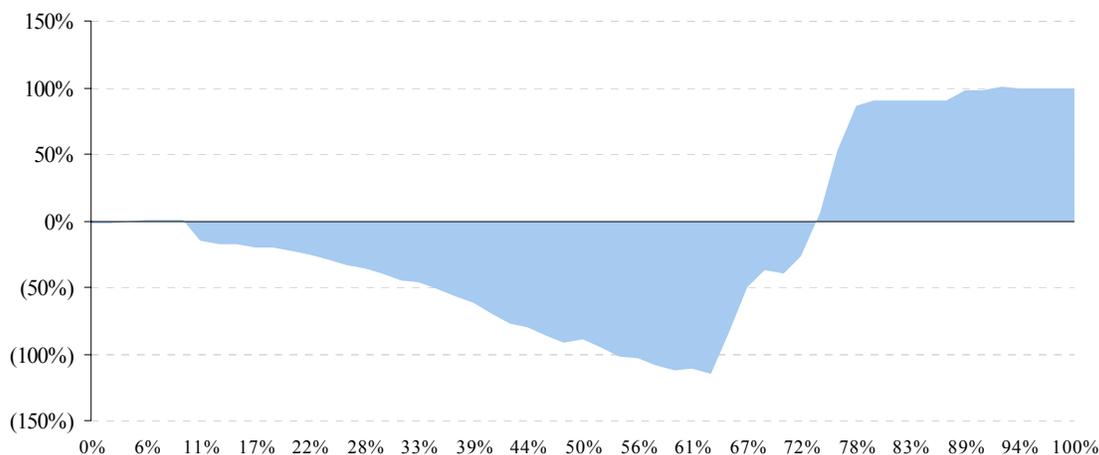
O gráfico a seguir representa a soma dos fluxos de caixa esperados dos 32 projetos da Amostra ao longo do tempo, quebrados em recebimentos e categorias de custo e despesas.



Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

O gráfico a seguir representa a estimativa da soma de todos os dos fluxos de caixa médios esperados dos 32 projetos da Amostra ao longo do tempo, do lançamento ao último mês estimado para o projeto cujo o período decorrido entre lançamento e conclusão da construção for mais longo. A curva do gráfico abaixo representa o resultado dos recebimentos acumulados esperados, líquidos de todos os custos e despesas acumuladas, como percentual do fluxo de caixa líquido acumulado esperado final, representado pelo 100% do eixo y. O eixo x representa o percentual completado do total da amostra.

Fluxo de Caixa Acumulado



7. ESTATÍSTICAS DO ESTUDO

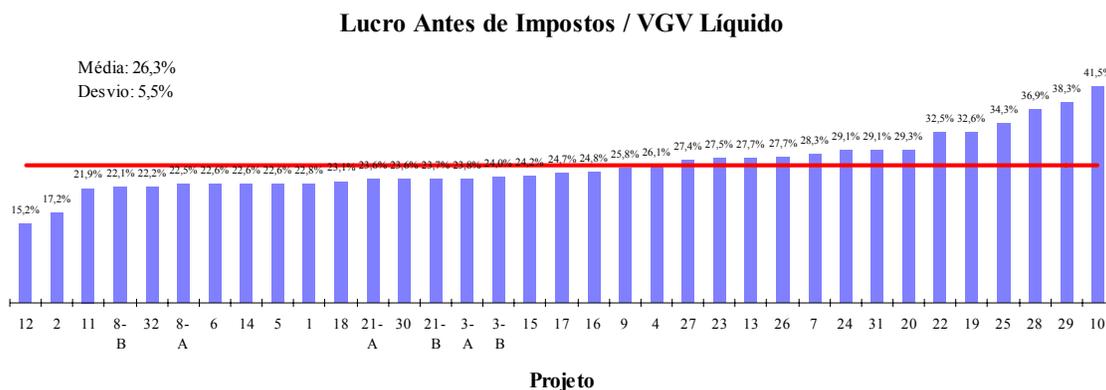
As principais estatísticas resultantes deste estudo são:

- **Lucratividade antes de tributos:** O lucro antes de tributos de um projeto é a receita total resultante de um projeto menos os tributos sobre a receita (PIS e COFINS), custos (lote de terreno, construção, aprovação de registros, “habite-se”, protocolização, registro de incorporação e outros) e despesas (corretagem, publicidade e outros). A lucratividade é calculada tomando-se o lucro antes de tributos como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem de comissões.
- **Necessidade de caixa máxima:** No curso de um projeto, a necessidade de caixa máxima mede o volume de recursos máximo aplicado no projeto em um dado instante, líquido dos recebimentos estimados (ponto mínimo do fluxo de caixa acumulado) como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem.
- **Taxa interna de retorno:** Para cada projeto que analisamos, avaliamos a taxa interna de retorno, que é o retorno de entradas e saídas de caixa durante a vida do projeto.
- **Quociente de risco/retorno (ou Índice de Lucratividade ou IL):** O quociente de risco/retorno de um projeto é calculado dividindo-se sua lucratividade antes de tributos por sua necessidade máxima de caixa estimada em percentual do VGV. Esse índice reflete a relação entre o retorno esperado de um projeto e seu requisito máximo de capital.

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

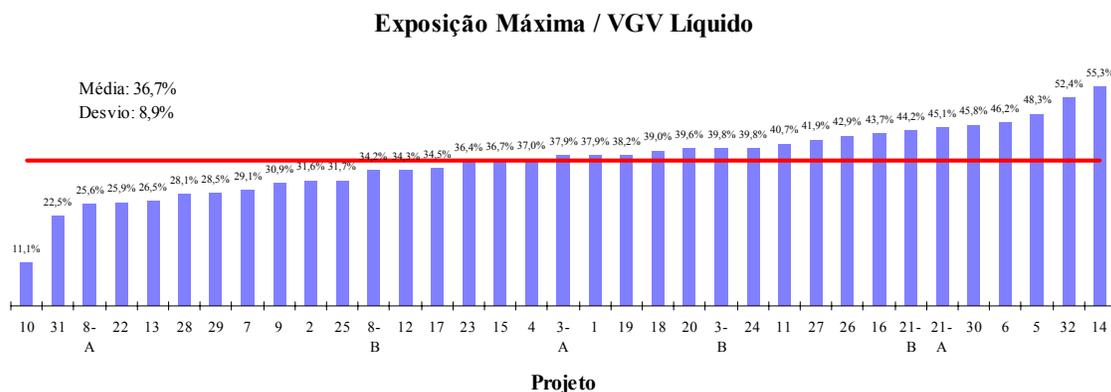
Lucratividade Antes dos Tributos

A lucratividade antes dos tributos estimada é calculada como o lucro acumulado estimado (antes de IRPJ e contribuição social) dividido pelo VGV líquido de comissões de corretagem de cada projeto. O gráfico a seguir classifica os projetos da Amostra com base na lucratividade antes dos tributos estimada de cada projeto da Amostra. Em média, a lucratividade antes dos tributos da Amostra será de 26,3%.



Necessidade de Caixa Máxima

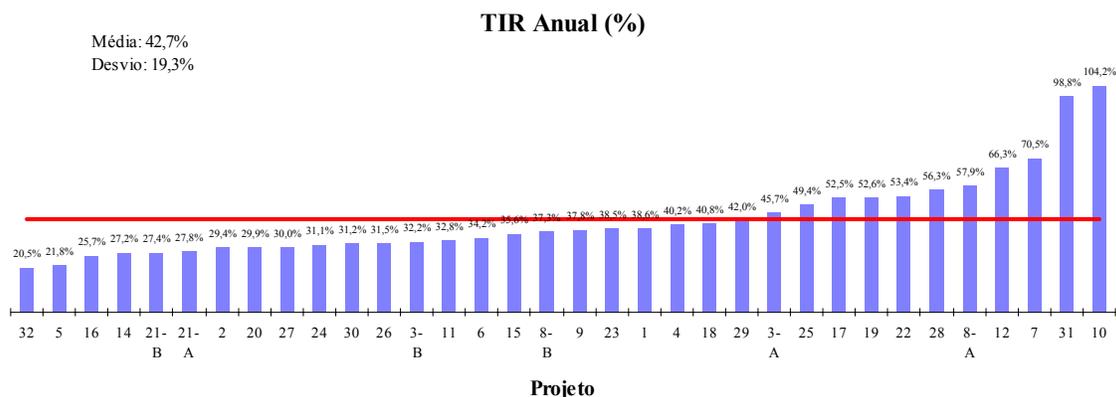
A Necessidade de caixa máxima estimada, expressa como um percentual sobre o VGV líquido de comissões de corretagem, é calculada com base no fluxo de caixa acumulado projetado de cada projeto. O gráfico a seguir classifica os projetos da Amostra com base na exposição máxima de caixa estimada, expressa como um percentual do VGV líquido de comissões de corretagem. Em média, a exposição máxima de caixa estimada será de 36,7% do VGV líquido de comissões de corretagem.



Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

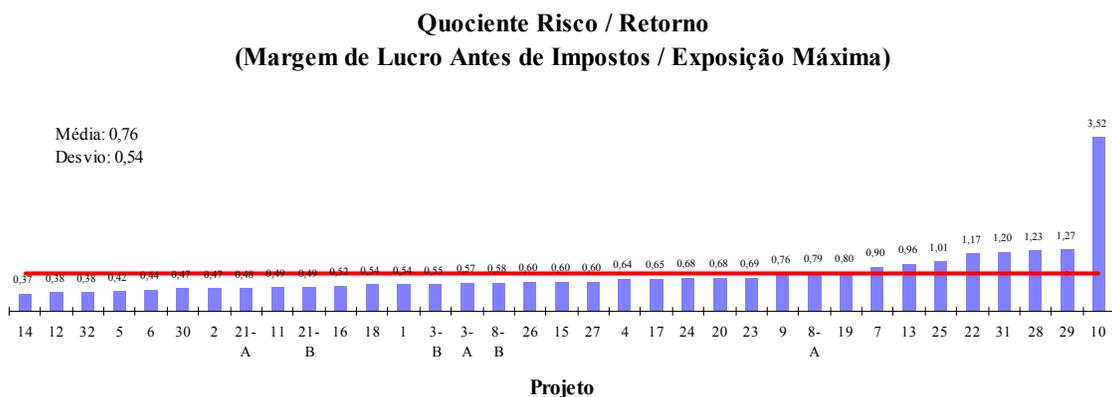
Taxa Interna de Retorno

O gráfico a seguir classifica os projetos da Amostra com base na taxa interna de retorno estimada. Em média, estima-se que a taxa interna de retorno de 31 projetos da Amostra será de 42,7%. Note-se que o gráfico abaixo e a média da Amostra excluem o projeto 13, uma vez que o fluxo de caixa estimado deste projeto começa positivo, torna-se negativo e posteriormente volta a ser positivo, o que inviabiliza o cálculo de sua taxa interna de retorno.



Quociente de risco/ retorno (ou Índice de Lucratividade ou IL)

O quociente de risco/ retorno é obtido pela divisão da lucratividade antes dos tributos estimada pela exposição máxima de caixa estimada, calculado como um percentual do VGV líquido de comissões de corretagem. Tal quociente pode ser utilizado para estabelecer uma relação entre a lucratividade estimada e a exposição de caixa. Os gráficos a seguir classificam os projetos da Amostra com base no quociente de risco/ retorno. Em média, o quociente de risco/ retorno da Amostra é estimado em 0,76. Deve-se notar que o projeto 10 trata-se de um loteamento no qual o incorporador será responsável pela implementação da respectiva infraestrutura (ruas adjacentes, sistemas de luz e água, etc.), e que, portanto, não deverá incorrer em custos de construção de edificações significativos, diminuindo, assim, a necessidade máxima de caixa do projeto, o que eleva o seu quociente de risco/ retorno. Excluindo-se o projeto 10 da Amostra, o quociente risco/ retorno médio seria de 0,67.



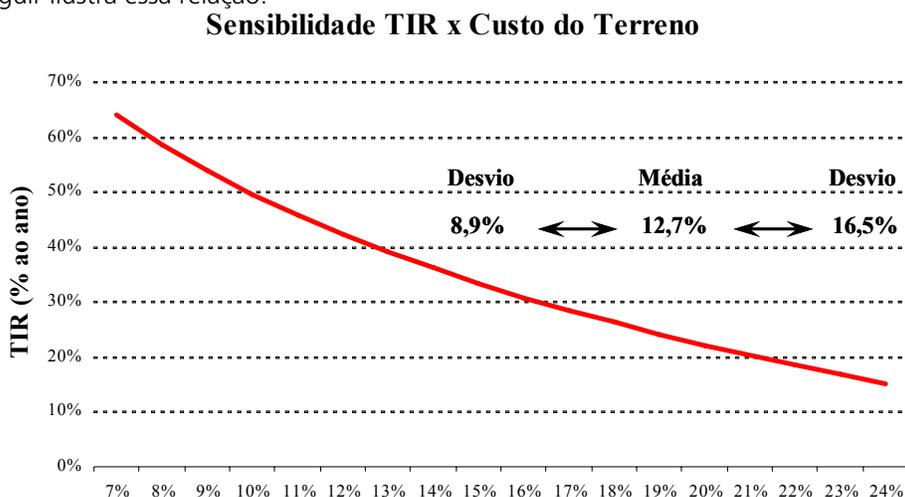
Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

8. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

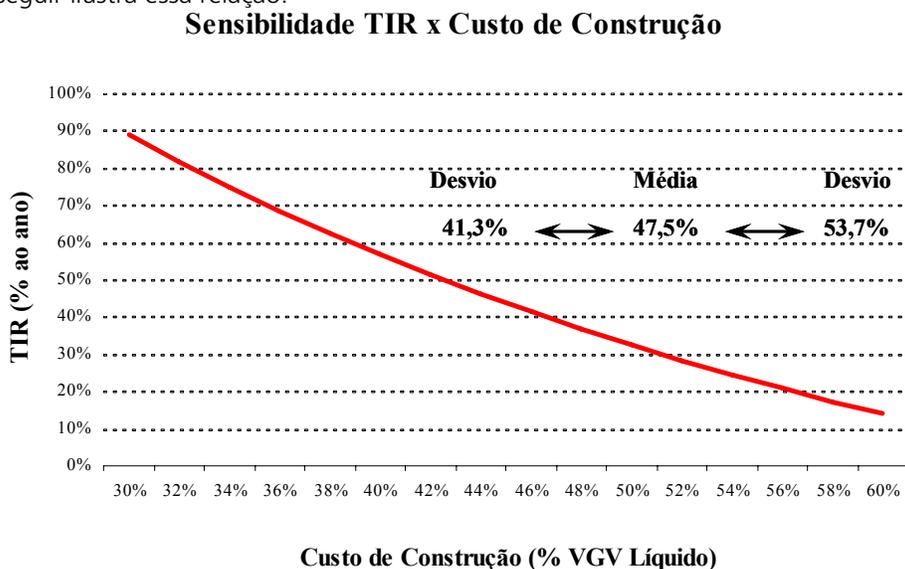
As taxas internas de retorno estimadas dos projetos imobiliários objeto da Amostra são sensíveis a diversos fatores, dentre os quais destacam-se: (i) custo do terreno como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem; (ii) custo de construção como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem e (iii) recebimentos das vendas até a entrega das chaves como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem. Os gráficos a seguir representam a variação da taxa interna de retorno referente à soma dos fluxos de caixa estimados dos 32 projetos que integram a Amostra, conforme variações de cada um dos três fatores acima mencionados.

Sensibilidade da Taxa Interna de Retorno a Variações no Custo do Terreno e da Construção

A taxa interna de retorno estimada dos 32 projetos que integram a Amostra varia em função do custo estimado do terreno como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem. O gráfico a seguir ilustra essa relação:



A taxa interna de retorno estimada dos 32 projetos que integram a Amostra varia em função do custo estimado de construção como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem. O gráfico a seguir ilustra essa relação.

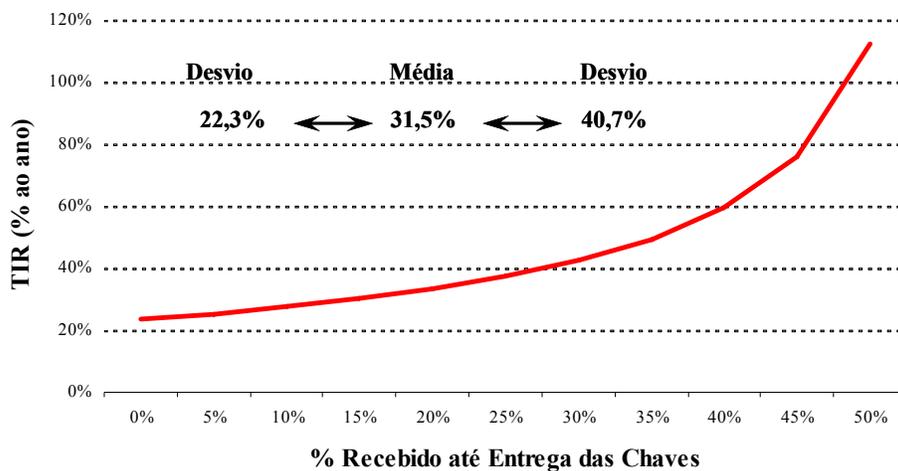


Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

Sensibilidade da Taxa Interna de Retorno a Variações no Recebimento de Vendas até a Conclusão da Fase de Construção

A taxa interna de retorno estimada dos 32 projetos que integram a Amostra varia em função da estimativa dos recebimentos até a conclusão da fase de construção como percentual do VGV líquido de comissões de corretagem, já líquidos de descontos relativos à transferência do portfólio de recebíveis quando da conclusão das construções e às unidades vendidas pós a conclusão das construções, conforme descrito na seção 4 "Metodologia". O gráfico a seguir ilustra essa relação.

Sensibilidade TIR x Recebimentos das Vendas



ANEXO A

As tabelas abaixo apresentam os dados estimados para cada um dos itens nas tabelas indicadas, relativamente aos projetos que integram a Amostra.

	Lançamento	VGV Líquido (R\$ milhões)	Total de Unidades	Área	Área	Dormitórios
				Privativa Total (M ²)	Construída Total (M ²)	
Projeto 1	mar-05	51.3	364	25,288	43,608	2
Projeto 2	nov-05	18.2	36	5,157	9,602	4
Projeto 3	mai-05	136.8	294	47,149	79,052	4
Projeto 4	ago-05	21.8	288	14,169	24,527	2
Projeto 5	mai-05	30.4	46	10,312	18,776	4
Projeto 6	abr-05	48.2	207	23,983	31,357	Casas
Projeto 7	jun-05	165.8	336	65,533	130,982	4
Projeto 8	mai-05	103.7	224	38,193	63,144	4
Projeto 9	jun-05	43.2	136	24,208	29,316	Casas
Projeto 10	abr-05	95.0	42	13,903	23,766	4
Projeto 11	jun-05	20.4	297	14,680	25,175	2
Projeto 12	set-05	51.9	204	24,806	46,456	4
Projeto 13	jun-05	19.7	40	8,162	15,913	4
Projeto 14	dez-05	20.1	112	7,964	16,759	2
Projeto 15	set-05	52.0	224	23,206	42,703	3
Projeto 16	jul-05	21.9	26	6,584	12,586	4
Projeto 17	jul-05	34.9	112	16,567	28,281	4
Projeto 18	jun-05	28.3	152	9,958	19,258	2
Projeto 19	set-05	185.1	350	66,723	119,526	4
Projeto 20	ago-05	119.9	300	38,312	67,677	3 e 4
Projeto 21	nov-05	112.7	392.0	50158.0	87655.2	3 e 4
Projeto 22	mai-05	96.3	23	11,698	19,520	4
Projeto 23	set-05	88.8	288	37,800	74,332	4
Projeto 24	nov-05	58.3	272	21,760	42,895	3
Projeto 25	set-05	43.7	144	17,382	33,171	4
Projeto 26	mar-05	34.6	252	15,582	27,500	2
Projeto 27	nov-05	33.9	168	8,364	16,017	2
Projeto 28	nov-05	29.5	84	9,285	18,118	4
Projeto 29	mar-05	28.7	22	6,775	14,171	4
Projeto 30	dez-05	25.4	316	10,740	21,659	2
Projeto 31	abr-05	20.5	48	7,366	12,089	4
Projeto 32	mar-05	17.1	92	7,929	12,481	4
Média		58.1	184.1	21,553	38,377	3.4
Máximo		185.1	392	66,723	130,982	4
Mínimo		17.1	22	5,157	9,602	2

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

	Total de Meses (Lançamento à Conclusão)	% Vendas Durante Lançamento	% Vendas Durante Construção	% Vendas Após Construção	% Recebido até Conclusão da Construção
Projeto 1	36	91.6%	8.4%	0.0%	35.8%
Projeto 2	33	13.3%	60.5%	26.2%	27.4%
Projeto 3-A	36	78.9%	15.6%	5.5%	32.4%
Projeto 3-B	44	78.9%	15.6%	5.5%	32.0%
Projeto 4	36	50.7%	35.9%	13.3%	32.0%
Projeto 5	35	13.8%	53.2%	33.1%	24.7%
Projeto 6	30	48.0%	36.4%	15.6%	25.6%
Projeto 7	36	94.8%	5.2%	0.0%	39.2%
Projeto 8-A	36	83.3%	10.4%	6.3%	37.3%
Projeto 8-B	43	83.3%	10.4%	6.3%	38.2%
Projeto 9	36	74.3%	15.4%	10.3%	39.4%
Projeto 10	35	48.6%	41.2%	10.3%	59.4%
Projeto 11	36	64.8%	24.8%	10.3%	32.8%
Projeto 12	36	86.2%	10.6%	3.2%	38.5%
Projeto 13	36	100.0%	0.0%	0.0%	42.9%
Projeto 14	27	8.6%	56.2%	35.2%	16.0%
Projeto 15	36	63.8%	31.0%	5.2%	35.1%
Projeto 16	36	11.6%	50.2%	38.2%	24.4%
Projeto 17	36	100.0%	0.0%	0.0%	37.5%
Projeto 18	34	59.1%	30.7%	10.2%	26.3%
Projeto 19	36	48.1%	31.2%	20.8%	21.3%
Projeto 20	36	39.5%	45.4%	15.1%	23.8%
Projeto 21-A	36	74.1%	15.9%	10.0%	25.9%
Projeto 21-B	42	74.1%	15.9%	10.0%	27.5%
Projeto 22	36	24.5%	44.9%	30.6%	51.6%
Projeto 23	36	94.7%	5.3%	0.0%	30.4%
Projeto 24	35	14.5%	60.3%	25.1%	24.9%
Projeto 25	34	78.1%	15.7%	6.3%	29.3%
Projeto 26	36	53.5%	31.0%	15.5%	20.6%
Projeto 27	29	15.0%	50.0%	35.0%	24.5%
Projeto 28	29	32.9%	50.8%	16.3%	29.8%
Projeto 29	36	19.4%	40.3%	40.3%	27.6%
Projeto 30	30	5.0%	65.0%	30.0%	23.9%
Projeto 31	34	57.7%	31.7%	10.6%	45.2%
Projeto 32	36	33.0%	33.0%	34.0%	19.2%
Média	35.3	54.8%	29.9%	15.3%	31.5%
Máximo	44	100.0%	65.0%	40.3%	59.4%
Mínimo	27	5.0%	0.0%	0.0%	16.0%

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

	Custo de Terreno	Custo de Construção	Período de Construção	Custo de Marketing	Outros Custos
	(% VGV Líquido)		(meses)	(% VGV Líquido)	
Projeto 1	14.1%	49.9%	29	5.2%	1.4%
Projeto 2	24.4%	45.7%	29	5.0%	0.5%
Projeto 3-A	15.3%	47.8%	24	5.1%	1.0%
Projeto 3-B	15.3%	49.9%	25	5.1%	1.0%
Projeto 4	7.9%	52.5%	29	5.2%	1.2%
Projeto 5	11.9%	51.8%	30	5.2%	1.1%
Projeto 6	12.6%	50.4%	23	5.0%	2.0%
Projeto 7	7.6%	51.0%	28	5.2%	1.0%
Projeto 8-A	17.5%	46.8%	29	5.2%	1.0%
Projeto 8-B	17.5%	47.3%	29	5.2%	1.0%
Projeto 9	10.7%	49.2%	29	5.2%	2.2%
Projeto 10	12.5%	33.7%	31	5.2%	1.0%
Projeto 11	7.8%	57.0%	29	5.1%	1.2%
Projeto 12	13.5%	57.4%	23	6.2%	0.7%
Projeto 13	17.1%	43.6%	29	3.6%	1.2%
Projeto 14	14.7%	49.2%	17	5.0%	0.8%
Projeto 15	7.9%	54.7%	29	5.2%	1.1%
Projeto 16	13.3%	48.0%	23	5.2%	1.3%
Projeto 17	9.3%	53.0%	29	5.2%	1.1%
Projeto 18	15.2%	48.2%	27	5.1%	1.0%
Projeto 19	10.1%	43.7%	29	5.0%	1.0%
Projeto 20	15.0%	42.1%	29	5.1%	1.1%
Projeto 21-A	10.6%	52.1%	29	5.2%	1.2%
Projeto 21-B	10.6%	52.1%	29	5.2%	1.2%
Projeto 22	11.1%	43.9%	29	4.9%	1.1%
Projeto 23	9.2%	49.5%	29	5.2%	1.4%
Projeto 24	10.5%	46.3%	29	5.0%	1.7%
Projeto 25	9.5%	41.8%	29	5.1%	2.1%
Projeto 26	9.2%	49.5%	29	5.1%	0.9%
Projeto 27	20.0%	37.6%	22	5.2%	2.4%
Projeto 28	13.0%	36.9%	23	5.0%	1.0%
Projeto 29	13.4%	33.3%	29	5.0%	2.7%
Projeto 30	8.0%	54.7%	23	5.2%	1.0%
Projeto 31	16.6%	38.8%	29	5.0%	3.8%
Projeto 32	10.4%	53.5%	29	5.2%	1.1%
Média	12.7%	47.5%	27.3	5.1%	1.3%
Máximo	24.4%	57.4%	31	6.2%	3.8%
Mínimo	7.6%	33.3%	17	3.6%	0.5%

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.

	Lucratividade Antes de Impostos	Necessidade de Caixa Máxima	Taxa Interna de Retorno	Quociente de Risco / Retorno
	(% VGV Líquido)		(% ao ano)	
Projeto 1	22.8%	37.9%	38.6%	0.54
Projeto 2	17.2%	31.6%	29.4%	0.47
Projeto 3-A	23.8%	37.9%	45.7%	0.57
Projeto 3-B	24.0%	39.8%	32.2%	0.55
Projeto 4	26.1%	37.0%	40.2%	0.64
Projeto 5	22.6%	48.3%	21.8%	0.42
Projeto 6	22.6%	46.2%	34.2%	0.44
Projeto 7	28.3%	29.1%	70.5%	0.90
Projeto 8-A	22.5%	25.6%	57.9%	0.79
Projeto 8-B	22.1%	34.2%	37.3%	0.58
Projeto 9	25.8%	30.9%	37.8%	0.76
Projeto 10	41.5%	11.1%	104.2%	3.52
Projeto 11	21.9%	40.7%	32.8%	0.49
Projeto 12	15.2%	34.3%	66.3%	0.38
Projeto 13	27.7%	26.5%	-	0.96
Projeto 14	22.6%	55.3%	27.2%	0.37
Projeto 15	24.2%	36.7%	35.6%	0.60
Projeto 16	24.8%	43.7%	25.7%	0.52
Projeto 17	24.7%	34.5%	52.5%	0.65
Projeto 18	23.1%	39.0%	40.8%	0.54
Projeto 19	32.6%	38.2%	52.6%	0.80
Projeto 20	29.3%	39.6%	29.9%	0.68
Projeto 21-A	23.6%	45.1%	27.8%	0.48
Projeto 21-B	23.7%	44.2%	27.4%	0.49
Projeto 22	32.5%	25.9%	53.4%	1.17
Projeto 23	27.5%	36.4%	38.5%	0.69
Projeto 24	29.1%	39.8%	31.1%	0.68
Projeto 25	34.3%	31.7%	49.4%	1.01
Projeto 26	27.7%	42.9%	31.5%	0.60
Projeto 27	27.4%	41.9%	30.0%	0.60
Projeto 28	36.9%	28.1%	56.3%	1.23
Projeto 29	38.3%	28.5%	42.0%	1.27
Projeto 30	23.6%	45.8%	31.2%	0.47
Projeto 31	29.1%	22.5%	98.8%	1.20
Projeto 32	22.2%	52.4%	20.5%	0.38
Média	26.3%	36.7%	42.7%	0.76
Máximo	41.5%	55.3%	104.2%	3.52
Mínimo	15.2%	11.1%	20.5%	0.37

Este material tem caráter meramente informativo e foi produzido exclusivamente para os fins de que trata o artigo 32 da Instrução CVM 400. Para uma descrição mais detalhada da Companhia, da Oferta e dos riscos envolvidos no investimento nas Ações, leia o Prospecto Preliminar.