

Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da

LPS • BRASIL

LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.

Companhia de Capital Autorizado
CNPJ/MF nº 08.078.847/0001-09
Rua Estados Unidos, nº 1.971
São Paulo - SP

Código ISIN das Ações Ordinárias: BRLPSBACNOR0

Código de negociação no segmento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"): "LPSB3"
4.800.000 Ações Ordinárias
Valor da Distribuição: **R\$180.048.000,00**

Preço por Ação R\$37,51



A LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. ("Companhia"), em conjunto com o Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA" ou "Coordenador Líder"), o Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual") e o Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BTG Pactual, os "Coordenadores da Oferta") estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames, de nossa emissão ("Ações"), nos termos descritos abaixo ("Oferta").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Ações a serem por nós emitidas, no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e será coordenada pelos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à BM&FBOVESPA, bem como de outras instituições financeiras contratadas para participar da Oferta de Varejo (conforme definido neste Prospecto) ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, as "Instituições Participantes da Oferta").

Simultaneamente, serão também realizados esforços de colocação das Ações (i) nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* ("SEC"), em operações isentas de registro nos Estados Unidos da América em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act* de 1933, conforme alterado ("*Securities Act*") e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*; e (ii) nos demais países que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para pessoas não residentes, domiciliadas, ou com sede nos Estados Unidos da América (*non-U.S. Persons*), de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e com base na *Regulation S* no âmbito do *Securities Act*, editada pela SEC, em ambos os casos, desde que tais investidores sejam registrados na CVM e invistam no Brasil nos termos da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("Lei 4.131") ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada ("Resolução CMN 2.689") e da Instrução da CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada ("Instrução CVM 325" e "Investidores Institucionais Estrangeiros", respectivamente), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Institucionais Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados em conformidade com o *Placement Facilitation Agreement* ("*Contrato de Colocação Internacional*"), celebrado entre nós, o BTG Pactual US Capital Corp., o Itaú USA Securities, Inc. e o Goldman, Sachs & Co. (em conjunto, "Agentes de Colocação Internacional").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, 720.000 (setecentas e vinte mil) Ações de nossa emissão, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção outorgada no Contrato de Colocação (conforme definido neste Prospecto) por nós ao BTG Pactual, as quais serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Ações Suplementares"). O BTG Pactual terá o direito exclusivo, a partir da data de assinatura do Contrato de Colocação (conforme definido neste Prospecto) e por um período de até 30 (trinta) dias contados, inclusive, da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. ("Anúncio de Início"), de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que foi fixado o Preço por Ação (conforme definido abaixo) tenha sido tomada em comum acordo com os Coordenadores da Oferta.

A quantidade total de Ações inicialmente ofertada não foi acrescida em até 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400.

Na emissão de nossas novas Ações houve exclusão do direito de preferência dos seus atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e alterações posteriores ("*Lei das Sociedades por Ações*"), e tal emissão foi realizada dentro do limite de capital autorizado previsto em seu Estatuto Social.

O preço de emissão por Ação objeto da Oferta ("Preço por Ação") foi fixado tendo como parâmetro (i) a cotação das ações de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA, e (ii) a apuração do resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento a ser conduzido pelos Coordenadores da Oferta junto a Investidores Institucionais no Brasil e pelos Agentes de Colocação Internacional no exterior, em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, III da Lei das Sociedades por Ações e com o disposto no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("*Procedimento de Bookbuilding*"). Os Investidores Não Institucionais não participaram do Procedimento de *Bookbuilding* nem, portanto, do processo de fixação do Preço por Ação. A escolha do critério de preço de mercado para a determinação do Preço por Ação é justificada tendo em vista que tal preço não promoverá diluição injustificada dos nossos demais acionistas e que o valor de mercado das Ações emitidas foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas ordens firmes de subscrição no contexto da Oferta. O Preço por Ação foi aprovado pelo nosso Conselho de Administração, em reunião realizada em 21 de outubro de 2010, antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, cuja ata será arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e publicada no Jornal O Estado de São Paulo na mesma data de publicação do Anúncio de Início e no Diário Oficial do Estado de São Paulo no dia útil seguinte.

	Preço	Comissões ⁽¹⁾	Recursos Líquidos ^{(1) (2)}
Por Ação.....	R\$37,51	R\$1,77	R\$35,74
Total da Oferta⁽¹⁾	R\$180.048.000,00	R\$8.498.265,60	R\$171.549.734,40

⁽¹⁾ Sem considerar as Ações Suplementares.
⁽²⁾ Sem dedução das despesas da Oferta.

A realização da Oferta, com exclusão do direito de preferência dos nossos atuais acionistas, bem como seus termos e condições, foram aprovados em reunião do nosso Conselho de Administração realizada em 9 de setembro de 2010, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 20 de setembro de 2010 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal O Estado de São Paulo em 21 de setembro de 2010. As deliberações tomadas pelo Conselho de Administração em 9 de setembro de 2010 foram ratificadas em assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 15 de outubro de 2010, cuja ata está em fase de arquivamento na JUCESP e foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal O Estado de São Paulo em 20 de outubro de 2010. O Preço por Ação (conforme definido neste Prospecto) foi aprovado em reunião do nosso Conselho de Administração realizada em 21 de outubro de 2010 antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Jornal O Estado de São Paulo na mesma data de publicação do Anúncio de Início e no Diário Oficial do Estado de São Paulo no dia útil seguinte.

Admitiu-se o recebimento de reservas, a partir da data indicada no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto) e neste Prospecto, para subscrição, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor o início do período de distribuição.

A OFERTA FOI PREVIAMENTE SUBMETIDA À ANÁLISE DA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA") E DA CVM, POR MEIO DO CONVÊNIO CELEBRADO ENTRE A CVM E A ANBIMA.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/REM/2010/019 EM 22 DE OUTUBRO DE 2010.

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

Este Prospecto Definitivo não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de subscrição e integralização das Ações. Ao decidir subscrever e integralizar as Ações, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira da nossa Companhia, de nossas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas nossas Ações.

OS INVESTIDORES DEVEM LER AS SEÇÕES "PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA" E "FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA", A PARTIR DAS PÁGINAS 30 E 86, RESPECTIVAMENTE, DESTA PROSPECTO E TAMBÉM OS ITENS "4. FATORES DE RISCO" E "5. RISCOS DE MERCADO" DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA COMPANHIA, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS EM RELAÇÃO À SUBSCRIÇÃO DAS AÇÕES.



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

COORDENADORES DA OFERTA



Agente Estabilizador



Coordenador Líder

A data deste Prospecto Definitivo é 21 de outubro de 2010.

[página intencionalmente deixada em branco]

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	7
INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA	19
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PERSPECTIVAS SOBRE O FUTURO	21
SUMÁRIO DA COMPANHIA	23
VISÃO GERAL	23
VANTAGENS COMPETITIVAS	26
ESTRATÉGIA	28
INFORMAÇÕES ADICIONAIS	29
PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA	30
SUMÁRIO DA OFERTA	33
INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA, OS COORDENADORES DA OFERTA, OS CONSULTORES LEGAIS E OS AUDITORES	48
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES RELATIVOS À COMPANHIA	49
INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA	50
COMPOSIÇÃO ATUAL DO CAPITAL SOCIAL E APÓS A OFERTA	50
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	51
QUANTIDADE, VALOR, CLASSE E RECURSOS LÍQUIDOS	52
COTAÇÃO E ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DE AÇÕES NA BM&FBOVESPA	53
DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS AÇÕES	55
INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA	56
APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS	56
RESERVA DE CAPITAL	57
PÚBLICO ALVO DA OFERTA	57
REGIME DE DISTRIBUIÇÃO	58
OFERTA DE VAREJO	59
OFERTA INSTITUCIONAL	63
VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA	64
PRAZOS DA OFERTA	64
PREÇO POR AÇÃO	64
CRONOGRAMA DA OFERTA	66
CONTRATO DE COLOCAÇÃO	67
INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE A GARANTIA FIRME DE LIQUIDAÇÃO	67
CONTRATO DE COLOCAÇÃO INTERNACIONAL	68
CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO	69
CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO	69
NEGOCIAÇÃO NA BM&FBOVESPA	70
ACORDOS DE RESTRIÇÃO À VENDA DE AÇÕES (LOCK-UP)	70

INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA DE AÇÕES	71
ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA.....	71
SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA.....	72
INADEQUAÇÃO DA OFERTA	72
INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA	73
RELACIONAMENTO ENTRE NÓS E OS COORDENADORES DA OFERTA E SEUS CONGLOMERADOS ECONÔMICOS	73
INFORMAÇÕES SOBRE AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.....	78
INFORMAÇÕES ADICIONAIS	78
OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA	80
APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES DA OFERTA	81
BANCO BTG PACTUAL S.A.....	81
BANCO ITAÚ BBA S.A.	82
GOLDMAN SACHS DO BRASIL BANCO MÚLTIPLO S.A.	84
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA.....	86
RISCOS RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES.....	86
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	91
CAPITALIZAÇÃO.....	93
DILUIÇÃO.....	94
HISTÓRICO DO PREÇO DE EMISSÃO DE AÇÕES.....	95
PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES	95
DESCRIÇÃO DO PREÇO DE EXERCÍCIO DO PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES E DO PREÇO PAGO POR AÇÃO POR ADMINISTRADORES E CONTROLADORES	96

ANEXOS.....	99
ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA.....	101
ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, REALIZADA EM 9 DE SETEMBRO DE 2010, APROVANDO A OFERTA	123
ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 15 DE OUTUBRO DE 2010, RATIFICANDO AS DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DE 9 DE SETEMBRO REFERENTE À AUTORIZAÇÃO DA OFERTA	129
ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, REALIZADA EM 21 DE OUTUBRO DE 2010, APROVANDO O PREÇO DE EMISSÃO DAS AÇÕES E O AUMENTO DE CAPITAL DA COMPANHIA.....	137
DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA	143
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	149
INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR DA COMPANHIA DE 30 DE JUNHO DE 2010	151
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007, 2008 E 2009 E O RESPECTIVO PARECER DA DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES S/S.....	223
FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA.....	295
FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA - 2010 - LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A.....	297

[página intencionalmente deixada em branco]

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto, os termos "nós" e "nossos" e verbos na primeira pessoa do plural referem-se à Companhia, salvo referência diversa neste Prospecto. Os termos indicados abaixo terão o significado a eles atribuídos neste Prospecto e no Formulário de Referência, salvo referência diversa neste Prospecto ou no Formulário de Referência, respectivamente, conforme aplicável:

Ações ou Ações Ordinárias	4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de qualquer ônus ou gravames de emissão da Companhia, sem considerar as Ações Suplementares.
Ações Suplementares	Quantidade de até 720.000 (setecentas e vinte mil) Ações, ou seja, de até 15% (quinze por cento) das Ações inicialmente ofertadas, em que poderá ser acrescido o montante de Ações inicialmente ofertadas, nas mesmas condições e ao mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas, as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 e conforme Opção de Ações Suplementares.
Actual	Actual Negócios Imobiliários Ltda.
Agentes de Colocação Internacional	O Itaú USA Securities, Inc., o BTG Pactual US Capital Corp e o Goldman, Sachs & Co., considerados em conjunto.
ANBIMA	ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Antunes	Fernando Antunes, detentor de 25% das ações da LPS Minas Gerais.
Anúncio de Encerramento	O Anúncio de Encerramento da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. a ser publicado pela Companhia e Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	O Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., publicado pela Companhia e Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400.

DEFINIÇÕES

Anúncio de Retificação	Divulgação imediata de revogação, suspensão ou qualquer modificação na Oferta, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral	Assembleia geral de acionistas da Companhia.
Aviso ao Mercado	Aviso ao Mercado, publicado em 6 de outubro de 2010, e republicado em 13 de outubro de 2010, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de São Paulo.
Banco Central ou BACEN	Banco Central do Brasil.
Bauer	Flavio Salgado Bauer, titular de 40% das ações da LPS Campinas.
Beneficiários	Os beneficiários do Plano de Opção de Compra de Ações direcionado aos administradores e executivos (empregados que exerçam função de gerência e executivos que sejam empregados da Companhia ou de nossas controladas, bem como pessoas físicas ou jurídicas que prestem serviços à Companhia).
Bezerra	Sr. Ricardo Bezerra, titular de 40% da LPS Fortaleza.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadoria e Futuros.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
BR GAAP	Práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais são baseadas na Lei das Sociedades por Ações, nas normas emitidas pela CVM, e nas normas contábeis emitidas pelo IBRACON, CFC e o CPC.
BTG Pactual	Banco BTG Pactual S.A.
BTG Pactual Corretora	BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Cappucci & Bauer	Cappucci & Bauer Consultoria Imobiliária Ltda.
CDI	Certificados de Depósitos Interbancários.
CFC	Conselho Federal de Contabilidade.
CLT	Consolidação das Leis do Trabalho.
CMN	Conselho Monetário Nacional.

DEFINIÇÕES

CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Códigos ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas e o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.
COFECI	Conselho Federal de Corretores de Imóveis.
Companhia	LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A.
Conselho de Administração	Conselho de administração da Companhia.
Contrato do Novo Mercado	Contrato de Participação no Novo Mercado da BM&FBOVESPA, celebrado em 14 de novembro de 2006.
Contrato de Colocação	Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. celebrado entre a Companhia, os Coordenadores da Oferta e a BM&FBOVESPA, esta última na qualidade de interveniente anuente.
Contrato de Colocação Internacional ou o <i>Placement Facilitation Agreement</i>	Contrato celebrado entre os Agentes de Colocação Internacional e a Companhia, regulando esforços de colocação das Ações no exterior no âmbito da Oferta.
Contrato de Estabilização	Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço de Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. celebrado entre a Companhia, BTG Pactual, BTG Pactual Corretora e o Coordenador Líder.
Coordenador Líder ou Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
Coordenadores da Oferta	Itaú BBA, o BTG Pactual e o Goldman Sachs, considerados em conjunto.
CPC	Conselho de Pronunciamentos Contábeis.
CRECI	Conselho Regional de Corretores de Imóveis.
CrediPronto!	Olímpia Promoção e Serviços S.A.
CRM	<i>Customer Relationship Management.</i>

DEFINIÇÕES

CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data de liquidação física e financeira da Oferta, prevista para o último dia do Período de Colocação.
Data de Liquidação das Ações Suplementares	Terceiro dia útil contado da data de publicação do Anúncio de Início, inclusive.
Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
Deliberação CVM 593	Deliberação da CVM nº 593, de 15 de setembro de 2009.
Dirani	Dirani Investimentos Imobiliários Ltda.
Diretoria	Diretoria da Companhia.
Dólar, dólares, ou US\$	Moeda oficial dos Estados Unidos da América.
DSR	Descanso semanal remunerado.
EBITDA Ajustado	O EBITDA Ajustado significa o lucro (prejuízo) líquido mais participação minoritária antes do imposto de renda e da contribuição social, dos resultados financeiros líquidos e da depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado não é medida de desempenho financeiro de acordo com o BR GAAP, US GAAP ou IFRS, e também não deve ser considerado como alternativa ao lucro líquido como uma medida de desempenho operacional, ou como alternativa ao fluxo de caixa operacional ou uma medida de liquidez. O EBITDA Ajustado não é calculado utilizando-se uma metodologia padrão e não deve ser comparado à definição de EBITDA Ajustado ou medidas similares utilizadas por outras companhias.
Edital	Edital de OPA Voluntária de Ações Ordinárias da Companhia, publicado em 9 de junho de 2009.
EMBRAESP	Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio.
Ernst & Young	Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.
EUA ou U.S.	Estados Unidos da América.
Estatuto Social	Estatuto social da Companhia.
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

DEFINIÇÕES

FGV	Fundação Getulio Vargas.
FLF	Francisco Lopes Filho.
Formulário de Referência	Formulário de Referência da Companhia na data deste Prospecto, conforme exigido pela Instrução CVM 480.
GFIP	Guia de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social.
Goldman Sachs	Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A.
Governo Federal, União ou União Federal	Governo Federal da República Federativa do Brasil.
Habitcasa	Habitcasa – Consultoria de Imóveis Ltda.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IBRACON	Instituto dos Auditores Independentes do Brasil.
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards.</i>
INCC	Índice Nacional da Construção Civil.
INPI	Instituto Nacional da Propriedade Intelectual.
Instituições Consorciadas	Determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à BM&FBOVESPA, bem como outras instituições financeiras contratadas para participar da Oferta de Varejo.
Instituições Participantes da Oferta	São, em conjunto, os Coordenadores da Oferta e as Instituições Consorciadas.
Instrução CVM 325	Instrução CVM nº 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada.
Instrução CVM 358	Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Instrução CVM 361	Instrução da CVM nº 361, de 5 de março de 2002, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 480	Instrução da CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009.

Instrumentos de *Lock-up*

Acordos de restrição à venda de ações de emissão da Companhia celebrados pela Companhia, pelos acionistas Rosediamond LLP, Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Mocastland, São Francisco Participações Ltda., Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda. e pelos seguintes membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria: Marcos Bulle Lopes, Francisco Lopes Neto, Maurício Curvelo de Almeida Prado, Martin Escobari Lifchitz, Edward Jorge Christianini, Alcides Lopes Tápias, Tomás Nioac de Salles, Raquel Barbosa Parpinelli Correa, Marcello Rodrigues Leone e Claudia Francisco Brito. Para mais informações, ver seção "Informações Relativas à Oferta – Acordos de Restrição à Venda de Ações", na página 70 deste Prospecto.

Investidores Institucionais

Investidores Institucionais Locais e Investidores Institucionais Estrangeiros, considerados em conjunto.

Investidores Institucionais Estrangeiros

Investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na Rule 144A em operações isentas de registro nos Estados Unidos da América, em conformidade com o disposto no *Securities Act* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e nos demais países que não o Brasil e os Estados Unidos da América, para pessoas não residentes, domiciliadas, ou com sede nos Estados Unidos da América (*non-U.S. persons*), de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e com base na *Regulation S* no âmbito do *Securities Act* e, em ambos os casos, desde que tais investidores sejam registrados na CVM e invistam no Brasil nos termos da Lei 4.131 ou da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325.

Investidores Institucionais Locais

Investidores pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados, ou com sede no Brasil e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, cujas intenções globais ou específicas de investimento excedam o valor de R\$300.000,00, fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM.

DEFINIÇÕES

Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliados ou com sede no Brasil e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, que realizaram Pedido de Reserva, no Período de Reserva, em conformidade com os procedimentos previstos para a Oferta de Varejo, observado o valor mínimo de pedido de investimento de R\$ 3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R\$ 300.000,00 por Investidor Não Institucional.
Itaú	Itaú Unibanco Holding S.A., atual denominação do Banco Itaú Holding Financeira S.A.
JSMS	JSMS Participações Ltda., <i>holding</i> controlada pelo Sr. Sérgio Miranda antigo titular de 40% do capital social da LPS Pernambuco.
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
Lei 4.131	Lei nº 4.131, de 03 de setembro de 1962, conforme alterada.
Lei 6.530	Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, conforme alterada.
Lei 11.638	Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, conforme alterada.
Lei 11.941	Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, conforme alterada.
Lei das Sociedades por Ações	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei de Responsabilidade Fiscal	Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000, conforme alterada.
Lei do Mercado de Valores Mobiliários	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e alterações posteriores.
LIL	LIL – Intermediação Imobiliária Ltda.
LIV	LIV – Intermediação Imobiliária Ltda.
LPS Bahia	LPS Bahia – Consultoria de Imóveis Ltda.
LPS Brasília	LPS Brasília – Consultoria de Imóveis Ltda.
LPS Campinas	LPS Campinas – Consultoria de Imóveis Ltda.
LPS Espírito Santo	LPS Espírito Santo – Consultoria de Imóveis Ltda.
LPS Fortaleza	LPS Fortaleza – Consultoria de Imóveis Ltda.

DEFINIÇÕES

LPS Goiás	LPS Goiás – Consultoria de Imóveis Ltda.
LPS Minas Gerais	LPS Minas Gerais – Consultoria de Imóveis Ltda.
LPS Pará	LPS Pará – Consultoria de Imóveis Ltda.
LPS Pernambuco	LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda.
LPS Rio de Janeiro	LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda.
LPS Sul	LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda.
LR	LR Consultoria de Imóveis Ltda.
Maber	Maber Empreendimentos Imobiliários S.A.
MP 449	Medida Provisória nº 449, de 03 de dezembro de 2008.
Novo Mercado	Segmento especial de listagem da BM&FBOVESPA disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado.
Oferta	Distribuição pública primária de Ações a serem emitidas pela Companhia, a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, nos termos da Instrução CVM 400, sob a coordenação dos Coordenadores da Oferta, com a participação dos Coordenadores Contratados e das Instituições Consorciadas, e, ainda, simultaneamente com esforços de colocação das Ações no exterior a serem realizados pelos Agentes de Colocação Internacional, exclusivamente junto a Investidores Institucionais Estrangeiros.
Oferta de Varejo	Parcela da Oferta no montante de, no mínimo, 10% das Ações objeto da Oferta e, no máximo, 20% das Ações objeto da Oferta, sem levar em consideração as Ações Suplementares, destinadas prioritariamente a Investidores Não Institucionais que realizaram Pedidos de Reserva no Período de Reserva no âmbito da Oferta de Varejo, em caráter irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nos Pedidos de Reserva, observado valor mínimo de pedido de investimento de R\$ 3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R\$ 300.000,00 por Investidor Não Institucional, conforme detalhado na seção “Informações Relativas à Oferta – Oferta de Varejo”, na página 59 deste Prospecto.
Oferta Institucional	Colocação realizada junto a Investidores Institucionais após o atendimento dos Pedidos de Reserva.

DEFINIÇÕES

OPA	Oferta pública de aquisição de ações.
Opção de Ações Suplementares	Opção outorgada no Contrato de Colocação pela Companhia exclusivamente ao BTG Pactual, para subscrição das Ações Suplementares, a qual poderá ser exercida por um período de até 30 dias contados, inclusive, da data de publicação do Anúncio de Início, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que foi fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo com os Coordenadores da Oferta.
Patrimóvel	Patrimóvel Consultoria Imobiliária S.A.
Pedido de Reserva	Formulário específico celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para subscrição de Ações no âmbito da Oferta de Varejo, durante o Período de Reserva pelo Investidor Não Institucional.
Período de Colocação	Prazo para a colocação e subscrição das Ações, que será de até 3 dias úteis a contar da data de publicação do Anúncio de Início.
Período de Reserva	O período compreendido entre 13 de outubro de 2010, inclusive, e 20 de outubro de 2010, inclusive, destinado à efetivação pelos Investidores Não Institucionais de seus Pedidos de Reserva.
Pessoas Vinculadas	Investidores que sejam (i) administradores ou controladores da Companhia, (ii) administradores ou controladores de quaisquer das Instituições Participantes da Oferta e/ou de quaisquer dos Agentes de Colocação Internacional, (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o segundo grau de qualquer uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii) anteriores.
PIB	Produto Interno Bruto.
Plano	Plano de Opção de Compra de Ações de Emissão da Companhia aprovado pela assembleia geral realizada em 7 de novembro de 2006.

DEFINIÇÕES

Plano Diretor de São Paulo	Plano Diretor da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, aprovado pela Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, e alterado em 2004.
Plus Imóveis	Plus Imóveis Ltda.
Práticas Contábeis Adotadas no Brasil	Práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais são baseadas na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404, de dezembro de 1976, conforme alterada, incluindo disposições da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, de maio de 2009), nas normas emitidas pela CVM e nas normas contábeis emitidas pelo IBRACON, CFC e Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
Prazo de Distribuição	Prazo para a distribuição das Ações objeto da Oferta, que será (1) de até seis meses contados da data de publicação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 18 da Instrução CVM 400, ou (2) até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Preço por Ação	O preço de emissão por Ação objeto da Oferta que foi fixado tendo como parâmetro (i) a cotação de fechamento das ações de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA na data de sua fixação, e (ii) as indicações de interesse de demanda por Ações apuradas mediante Procedimento de Bookbuilding, o qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas ordens firmes de subscrição no contexto da Oferta, bem como foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 21 de outubro de 2010, antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no Jornal O Estado de São Paulo na mesma data de publicação do Anúncio de Início e no Diário Oficial do Estado de São Paulo no dia útil seguinte.
Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	Procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelos Coordenadores da Oferta junto a Investidores Institucionais interessados em adquirir Ações no Brasil, e pelos Agentes de Colocação Internacional no exterior, nos termos do artigo 44, da Instrução CVM 400 e em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, inciso III, da Lei das Sociedades por Ações.
Pronto! Imóveis	EBC – Soluções Imobiliárias Ltda.

DEFINIÇÕES

Pronto Maber	Pronto Maber Consultoria de Imóveis S.A.
Pronto Participações	Pronto Participações Ltda.
Pronto Plus	Pronto Plus Consultoria de Imóveis S.A.
Pronto Self	Pronto Self Consultoria de Imóveis S.A.
Prospecto Preliminar	O Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia, incluindo seus anexos.
Prospecto ou Prospecto Definitivo	Este Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia, incluindo seus anexos.
Prospectos	O Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, em conjunto.
Real, real ou R\$	Moeda corrente do Brasil.
<i>Rule 144A</i>	<i>Regra 144A do Securities Act</i> , editada pela SEC.
<i>Regulation S</i>	Regulamento S do <i>Securities Act</i> .
Regulamento do Novo Mercado	Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA.
Resolução CMN 2.689	Resolução do CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada.
RV Patrimóvel	RV Patrimóvel Consultoria de Imóveis S.A. (anteriormente denominada LPS Patrimóvel – Consultoria de Imóveis S.A.).
RVI	RVI Empreendimentos Imobiliários S.A.
Rubem	Rubem Vasconcelos, antigo controlador da Patrimóvel Consultoria e da RVI.
SATI	SATI – Assessoria Técnica e Documental Ltda.
SATISAC	SATISAC – Assessoria Imobiliária Ltda.
SCIESP	Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo.
<i>SEC</i>	<i>U.S. Securities and Exchange Commission</i> .
SECOVI – SP	Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo.

DEFINIÇÕES

<i>Securities Act</i>	<i>Securities Act</i> de 1933 dos Estados Unidos da América, conforme alterado.
Self	Self Imóveis Ltda.
Siav	Sistema Integrado para Administração de Vendas.
Sócios Actual	Srs. Juarez P. Soares e Marcos Murad Junior, detentores de 20% das ações de emissão da LPS Espírito Santo.
Sr. Dirani	Sr. Rogério C. Dirani, antigo controlador da Dirani.
Srs. Demartini	Srs. Wildemir Demartini e Marco Antonio Demartini, antigos controladores da Royal Empreendimentos Imobiliários Ltda. e atualmente titulares de 48% e 1%, respectivamente, do capital social da LPS Brasília.
TAC	Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta.
Taxa SELIC	Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia.
US GAAP	Práticas contábeis geralmente aceitas nos Estados Unidos da América.
VG	Valor Geral de Vendas.
VNC	Vila Nova Conceição Imobiliária Ltda.
VNC Pronto	VNC Pronto Consultoria de Imóveis S.A.
VSO	Velocidade de venda sobre a oferta.

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA COMPANHIA

Identificação	LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.078.847/0001-09 e com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.331.494, registrada como companhia aberta, categoria de registro “A”, perante a CVM.
Registro na CVM	Estamos registrados na CVM sob o nº 02037-0.
Sede	Localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 1.971, Jardim América, CEP 01427-002.
Diretoria de Relações com Investidores	<p>Localizada na sede da Companhia, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 1.971, Jardim América, CEP 01427-002.</p> <p>O Diretor de Relações com Investidores é o Sr. Marcello Leone. O telefone do departamento de relações com investidores é (11) 3067-0015, fax (11) 3067-0029 e o e-mail ri@lopes.com.br.</p>
Audidores Independentes da Companhia	Para as demonstrações financeiras consolidadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009 e para as demonstrações financeiras consolidadas referentes aos períodos de 6 meses findos em 30 de junho de 2009 e de 2010, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
Títulos e Valores Mobiliários Emitidos	As Ações da Companhia estão listadas na BM&FBOVESPA sob o código “LPSB3”, no Novo Mercado.
Jornais nos quais divulga informações	As publicações realizadas pela Companhia nos termos da Lei das Sociedades por Ações são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de São Paulo.

Site na Internet

O *site* da Companhia na internet é:
<http://www.lopes.com.br>.

As informações constantes do *site* da Companhia não são parte integrante deste Prospecto, nem estão incorporadas por referência a este.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E PERSPECTIVAS SOBRE O FUTURO

Este Prospecto contém estimativas e perspectivas para o futuro, principalmente nas seções "Sumário da Companhia", "Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta" nas páginas, 23, 30 e 86, respectivamente nos itens 4 e 5 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

As estimativas e perspectivas sobre o futuro têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais e projeções concernentes a eventos futuros e tendências financeiras que afetam ou possam afetar os nossos negócios. Muitos fatores importantes, além daqueles discutidos neste Prospecto, podem impactar adversamente os resultados da Companhia, tais como previstos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro. Tais fatores incluem, entre outros, os seguintes:

- disponibilidade de recursos para financiamento do mercado imobiliário;
- a nossa capacidade de integrar as empresas que adquirirmos;
- a nossa capacidade de descobrir eventuais contingências nas empresas que adquirirmos;
- a nossa capacidade de atrair e manter pessoal qualificado;
- a nossa capacidade de manter bom relacionamento com incorporadores, bem como de celebrar novos contratos com tais incorporadores em termos e condições favoráveis;
- a nossa capacidade de implementar a nossa estratégia de negócios, inclusive de identificar novas oportunidades de negócios;
- nossa capacidade de obter capital adicional em condições satisfatórias para o nosso crescimento;
- a nossa capacidade de manter a liderança na área de intermediação imobiliária;
- as condições econômicas e políticas no Brasil;
- variações na taxas de juros e aumento da inflação;
- alterações na regulamentação governamental do setor imobiliário, notadamente na área de intermediação imobiliária;
- a interpretação de leis trabalhistas e previdenciárias;
- outros fatores de risco discutidos nas seções "Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta", nas páginas 30 e 86 deste Prospecto, respectivamente, e nos itens "4. Fatores de Risco" e "5. Riscos de Mercado" do Formulário de Referência anexo a este Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas

sobre o futuro. As palavras "acreditamos", "podemos", "poderemos", "deveremos", "visamos", "estimamos", "continuamos", "antecipamos", "pretendemos", "esperamos" e outras similares têm por objetivo identificar estimativas e perspectivas para o futuro. As considerações sobre estimativas e perspectivas para o futuro incluem informações pertinentes a resultados e projeções, estratégia, planos de financiamentos, posição concorrencial, dinâmica setorial, oportunidades de crescimento potenciais, os efeitos de regulamentação futura e os efeitos da concorrência. Tais estimativas e perspectivas para o futuro referem-se apenas à data em que foram expressas, e nem nós nem o Coordenador Líder assumimos a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Em vista dos riscos e incertezas aqui descritos, as estimativas e perspectivas para o futuro constantes neste Prospecto podem não vir a se concretizar. Tendo em vista estas limitações, os investidores não devem tomar suas decisões de investimento exclusivamente com base nas estimativas e perspectivas para o futuro contidas neste Prospecto.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

Este sumário é apenas um resumo de nossas informações. Informações completas sobre nós estão no Formulário de Referência, leia-o antes de aceitar a Oferta.

VISÃO GERAL

Acreditamos ser a maior empresa de soluções integradas de intermediação, consultoria e promoção de financiamentos de imóveis do Brasil, em termos de lucratividade, tendo vendido no mercado um valor geral de vendas de R\$9,3 bilhões em 2009 e, até 30 de junho de 2010, R\$6 bilhões. Atuamos em 12 Estados do Brasil e no Distrito Federal, os quais, em conjunto, representavam 91% do PIB nacional em 2008, segundo dados do IBGE. Em 2009 e até 30 de junho de 2010, lançamos 64.255 e 38.725 unidades imobiliárias no Brasil, respectivamente. Lideramos o *ranking* de lançamentos imobiliários na região metropolitana de São Paulo em todos os anos desde a realização do primeiro estudo anual da EMBRAESP em 1993, também conhecido como "Prêmio Top Imobiliário", sendo que, em 2009, nossos lançamentos representaram mais do que a soma das unidades lançadas pelos nossos dois maiores concorrentes, segundo dados da EMBRAESP.

Acreditamos ser a única companhia do setor no Brasil de intermediação imobiliária integrada em todos os Estados em que atuamos. Oferecemos uma plataforma de soluções completa aos nossos clientes, desde a consultoria imobiliária, contando com equipe especializada em inteligência de negócios, até a intermediação de lançamentos, revendas e promoção de financiamentos imobiliários. Para tanto, utilizamos sistemas de *back office* (SAP) e *front office* (sistemas proprietários e Oracle CRM), bem como nosso portal na *web O shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br), o mais visitado dentre os *sites* de imobiliárias e incorporadoras, por meio do qual acreditamos oferecer o maior *portfolio* de produtos no Brasil, com mais de 42.740 imóveis colocados à venda e à disposição de uma força de vendas composta por mais de 9.200 corretores autônomos credenciados.

Possuímos amplo e eficiente canal de vendas, estruturado, em 30 de junho de 2010, com base em mais de 690 pontos de venda de lançamentos imobiliários, 30 lojas próprias, 170 lojas credenciadas e mais de 9.200 corretores autônomos, além de nosso portal na *web O shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br), que nos confere posição de destaque no mercado de intermediação imobiliária.

Com 75 anos de experiência, estamos presentes em todos os segmentos do mercado de intermediação imobiliária. Atuamos em três segmentos principais: (i) nos lançamentos residenciais e comerciais, de alta e média renda, por meio da nossa unidade de negócios Lopes; (ii) nos lançamentos do segmento econômico (imóveis com preço de venda de até R\$180 mil), por meio da Habitcasa, empresa criada em 2007 para atender especificamente este segmento e que, em 2009, já figurava como a segunda maior imobiliária da região metropolitana de São Paulo, e (iii) no setor de imóveis usados e revendas por meio da Pronto! Imóveis.

Acreditamos ser a empresa de intermediação de preferência de uma grande parcela dos incorporadores do Brasil. Nos últimos anos temos acompanhado e participado dos principais movimentos do mercado imobiliário, inclusive por meio de nossa expansão geográfica e da

diversificação dos nossos segmentos de atuação, contando, em 30 de junho de 2010, com mais de 230 empresas incorporadoras em nossa carteira de clientes.

Em lançamentos, oferecemos uma completa estrutura e assessoria em soluções de venda aos incorporadores. Dentre os serviços prestados está a intermediação na venda de apartamentos, escritórios, loteamentos, condomínios de casas e de *flats*. Além disso, também oferecemos consultoria no processo de concepção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário, avaliação do respectivo público alvo, contribuindo no estudo de vocação de terrenos, na definição dos produtos imobiliários a serem ofertados e na elaboração da estratégia de *marketing* do empreendimento. No mercado de imóveis usados e revendas, oferecemos uma das melhores soluções para divulgação do imóvel através do acesso a uma rede de 200 lojas, entre próprias e credenciadas, gerando significativa capilaridade para a liquidez dos imóveis ofertados. Adicionalmente, oferecemos a utilização de nossa plataforma digital *O shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br) como reforço da estratégia de vendas.

Aos potenciais compradores de imóveis, novos ou usados, acreditamos oferecer grande quantidade e diversidade de unidades em nosso portfólio, bem como serviços de assessoria técnico-imobiliária, que consiste na assessoria documental para a aquisição de imóveis.

Ao final de 2008, ao observar a crescente importância do crédito imobiliário frente à aquisição de imóveis nos últimos anos e visando a atuar de maneira completa, ágil e eficiente aos nossos potenciais clientes, iniciamos as operações da CrediPronto!, uma parceria com o Itaú, o maior banco privado do País, de acordo com informação divulgada pelo Banco Central em junho de 2010, na oferta e promoção de financiamentos a clientes para a aquisição de imóveis novos e usados. Essa parceria consiste em uma *joint venture* denominada CrediPronto!, cujo capital social é 50% detido pelo Itaú e 50% por nós através de nossa controlada SATI. A atuação da CrediPronto! na oferta e promoção de financiamentos a clientes para a aquisição de imóveis novos e usados é independente e desvinculada contratualmente da Pronto! Imóveis, nossa controlada cuja atividade consiste na intermediação imobiliária de imóveis usados e revendas, e na qual detemos participação de 99,9% do capital social. Por outro lado, para promoção de financiamentos, a CrediPronto! utiliza todos os nossos 890 pontos de vendas, principalmente os 200 pontos de vendas da Pronto! Imóveis. Um dos diferenciais competitivos da CrediPronto! é a atuação integrada entre o corretor imobiliário e o promotor de financiamentos, o que nos permite reduzir custos e prazos de análise de crédito e liberação de recursos de forma significativa, contribuindo para nosso volume de vendas. Em todo o ano de 2009 e no primeiro semestre de 2010, originamos, respectivamente, R\$158 milhões e R\$233 milhões em financiamentos contratados, totalizando, desde o início de nossas operações até 30 de junho de 2010, uma carteira de financiamentos contratados de R\$437 milhões. Após o estabelecimento da CrediPronto! e ao verificar as grandes sinergias entre a oferta de crédito imobiliário e o volume de venda de imóveis, bem como as vantagens em termos de redução da informalidade no setor, criamos a Pronto! Imóveis para atuar com foco no segmento de usados e revendas.

No período de três meses findo em 30 de junho de 2010, 27% do valor total de vendas da Pronto! Imóveis foi representado por financiamentos originados pela CrediPronto! e 65% dos financiamentos originados pela CrediPronto! foi gerado pelos canais de vendas da Pronto! Imóveis.

SUMÁRIO DA COMPANHIA

Atualmente, a nossa principal fonte de receita consiste das comissões recebidas pela intermediação em lançamentos imobiliários e revenda de imóveis de terceiros. Em todos os casos, o percentual das comissões é aplicado e deduzido do valor total de venda. No caso de lançamentos imobiliários, podemos ainda fazer jus ao recebimento de prêmio de performance pago pelo incorporador em função da velocidade de vendas das unidades. Desenvolvemos continuamente o que acreditamos ser as mais modernas práticas de venda, o que nos leva a ser um dos líderes em termos de velocidade de venda sobre a oferta ("VSO") da indústria imobiliária, segundo nossos controles internos e comparações feitas utilizando informações divulgadas ao público e ao mercado por empresas do setor imobiliário em publicações de resultados (*earnings releases*).

A tabela abaixo apresenta, para os períodos indicados, alguns dos nossos indicadores financeiros e operacionais:

(em milhares de R\$, exceto percentuais e dados não financeiros)	LOPES ⁽¹⁾				PRONTO! IMÓVEIS ⁽²⁾			CREDIPRONTO! ⁽³⁾			CONSOLIDADO			
	Período de 6 meses findo em		Exercício social findo em		Período de 6 meses findo em		Exercício social findo em		Período de 6 meses findo em		Exercício social findo em			
	30 de junho 2010	31 de dezembro 2009	31 de dezembro 2008	31 de dezembro 2007	30 de junho 2010	31 de dezembro 2009	31 de dezembro 2008	30 de junho 2010	31 de dezembro 2009	31 de dezembro 2008	30 de junho 2010	2009	2008	2007
Receita líquida	136.628	216.658	222.637	142.953	5.895	6.778	7.494	299	1.258	1.846	142.822	224.694	231.977	142.953
Lucro (prejuízo) líquido	37.314	53.525	-62.684	52.059	-647	-2.864	-4.520	-1.865	-664	259	34.802	49.997	-66.945	52.059
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	61.955	88.419	-18.070	73.025	-33	-2.206	-5.132	-2.051	-2.305	95	59.871	83.908	-23.107	73.025
Margem EBITDA Ajustado ⁽⁵⁾	45%	41%	-8%	51%	-1%	-33%	-68%	-686%	-183%	5%	42%	37%	-10%	51%
Margem líquida ⁽⁶⁾	27%	25%	-28%	36%	-11%	-42%	-60%	-624%	-53%	14%	24%	22%	-29%	36%
Unidades vendidas	21.873	35.512	37.394	16.491	1.017	1.376	1.476	n/a	n/a	n/a	22.890	36.888	38.870	16.491
Financiamentos contratados	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	233	158	46	233	158	46	n/a

(1) Os dados de resultado e outras informações sob esta coluna refletem os nossos dados consolidados, excluindo os dados da Pronto! Imóveis e da CrediPronto!

(2) A marca Pronto! surgiu apenas no final de 2008.

(3) A CrediPronto! tornou-se operacional apenas no final de 2008.

(4) O EBITDA Ajustado significa o lucro (prejuízo) líquido mais participação minoritária antes do imposto de renda e da contribuição social, dos resultados financeiros líquidos e da depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado não é medida de desempenho financeiro de acordo com o BR GAAP, US GAAP ou IFRS, e também não deve ser considerado como alternativa ao lucro líquido como uma medida de desempenho operacional, ou como alternativa ao fluxo de caixa operacional ou uma medida de liquidez. O EBITDA Ajustado não é calculado utilizando-se uma metodologia padrão e não deve ser comparado à definição de EBITDA Ajustado ou medidas similares utilizadas por outras companhias.

Como as receitas e despesas financeiras, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização não foram considerados no cálculo do EBITDA Ajustado, acreditamos que nosso EBITDA Ajustado fornece uma indicação de nosso desempenho econômico geral, o qual não é afetado pelas variações das taxas de juros, variações nas alíquotas de imposto de renda e contribuição social, ou depreciação e amortização. Dessa forma, acreditamos que o EBITDA Ajustado é ferramenta importante para comparar periodicamente nosso desempenho operacional, sendo também utilizado em determinadas decisões administrativas.

(5) Margem EBITDA Ajustado corresponde à divisão do EBITDA Ajustado pela receita líquida.

(6) Margem Líquida corresponde à divisão do lucro líquido pela receita líquida.

VANTAGENS COMPETITIVAS

Acreditamos que nossas principais vantagens competitivas são:

Alta Capilaridade, amplitude da força de vendas e diversificação de produtos oferecidos.

Contamos com uma estrutura de alta capilaridade, composta, em 30 de junho de 2010, por mais de 690 pontos de venda de lançamentos imobiliários, dos quais 11 são estandes móveis, 30 lojas para venda de imóveis de terceiros, 170 lojas de imobiliárias credenciadas e nosso portal na web *O shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br), além de uma força de vendas de mais de 9.200 corretores autônomos em 12 Estados e no Distrito Federal. Acreditamos que no modelo de incorporação imobiliária brasileiro, a velocidade de vendas no momento do lançamento dos empreendimentos é um fator determinante para o sucesso dos incorporadores, pois permite ampliar suas margens financeiras e obter recursos para suas operações. Nesse sentido, em virtude da escala de nossas operações e grande estrutura de vendas, podemos realizar vendas de lançamentos imobiliários em curto espaço de tempo, o que representa um relevante atrativo para os incorporadores. O alcance geográfico de nossa força de vendas e a integração das operações regionais que possuímos conferem-nos uma posição estratégica no mercado, fortalecendo nossa posição de destaque e proporcionando ganhos de escala. Acreditamos que essa integração é determinante para os resultados de vendas que temos obtido, o que é importante para atrair novos negócios com incorporadores, compradores e vendedores de imóveis. Acreditamos, ainda, possuir um dos maiores banco de dados de potenciais compradores no Estado de São Paulo, o qual, em função de grande exposição na mídia, presença de inúmeros pontos de venda e forte demanda, é renovado constantemente, permitindo, inclusive, identificar novas oportunidades de vendas e tendências de mercado. Por fim, acreditamos oferecer uma maior variedade de produtos imobiliários aos nossos compradores, se comparada aos departamentos de vendas das incorporadoras, dado que estas usualmente restringem sua oferta aos produtos por elas desenvolvidos. O fato de todos os imóveis de nossa carteira estarem em nosso portal na *web O shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br), independentemente do segmento e do local em que estejam cadastrados, possibilita ainda o acesso imediato entre comprador e força de vendas, incrementando a possibilidade de sucesso na conclusão das transações.

"One stop shop" de venda e financiamento imobiliário. Por meio da CrediPronto!, nossa *joint venture* com o Itaú, disponibilizamos aos nossos clientes, no próprio ponto de venda, acesso ao financiamento para aquisição de imóveis. Esta integração entre a venda e o financiamento constitui importante elemento no mercado de revendas e usados, sendo um diferencial que oferecemos aos compradores nos 12 Estados em que atuamos e no Distrito Federal. Acreditamos que a atuação conjunta da CrediPronto! com nossos canais de distribuição de imóveis da unidade de negócio Lopes e, principalmente, Pronto! Imóveis, representa uma importante inovação no processo de financiamento imobiliário, encurtando o prazo entre o pedido de financiamento e a liberação dos recursos. Além disso, o pioneirismo desta *joint venture* nos coloca em uma posição de significativa vantagem no crescimento da oferta de financiamento imobiliário para imóveis usados e revendas no Brasil, na medida em que, em um mesmo local, o potencial comprador pode obter o

financiamento para sua aquisição e concretizar o negócio imobiliário, dentro do conceito de *One stop shop*.

Potencial de crescimento com alta geração de caixa e baixo risco. Acreditamos poder nos beneficiar do crescimento e amadurecimento do mercado imobiliário brasileiro, inclusive da esperada expansão do crédito imobiliário em relação ao PIB, sem incorrer os riscos inerentes às atividades de incorporação imobiliária, devido à pouca necessidade de capital e à alta capacidade de geração de caixa em nossas operações. Com efeito, em junho de 2010, o volume de operações de crédito habitacional era de R\$110,3 bilhões, representando 2,8% do PIB brasileiro em 2009, contra R\$24,2 bilhões em junho de 2004, equivalente a 1,3% do PIB à época. Mesmo após sua expansão recente, o crédito imobiliário no Brasil responde ainda por um percentual pequeno de seu PIB: somente 2,8% de acordo com o BACEN, um percentual de fato bastante baixo, se comparado a outros países desenvolvidos, como por exemplo, a Inglaterra, em que o crédito imobiliário no ano de 2007 era equivalente a 75% de seu PIB, ou mesmo, em comparação a outros países emergentes, como é o caso do Chile, em que esse percentual sobe para 20% do PIB, segundo dados do Banco Mundial de 2007. Existe, portanto, grande espaço para crescimento do crédito imobiliário no Brasil, no futuro próximo. Adicionalmente, nosso endividamento decorre quase exclusivamente das aquisições de participações societárias em empresas do setor imobiliário realizadas nos últimos anos.

Colaboradores e força de vendas altamente qualificados e alinhados com os nossos objetivos. Acreditamos que o conhecimento e experiência colocados a serviço de nossos clientes por nossos colaboradores e pela força de vendas dos corretores autônomos nos permite antecipar e satisfazer as necessidades específicas de diferentes públicos-alvo que atendemos. Assim, podemos atuar em diversos segmentos – lançamentos residenciais e comerciais de alto e médio padrão, lançamentos no setor econômico, vendas de estoques, revendas e vendas online - o que permite aos colaboradores e força de vendas a melhora de sua performance individual e a de seu grupo de atuação. Adicionalmente, entendemos que nossa escala de operações contribui para o constante aprimoramento de nossos colaboradores e dos corretores autônomos, de maneira a permitir a formação de novos talentos e acompanhar a evolução das necessidades dos mercados em que atuamos. A política de remuneração de nossos colaboradores tem um componente variável atrelado à performance, visando ao alinhamento de interesses destes com nossos interesses, de nossos acionistas e clientes, além de ser importante fator de retenção de talentos.

Alta capacidade de inovação e desenvolvimento de negócios. A nossa especialização e o conhecimento que adquirimos durante todos estes anos permitiu-nos desenvolver novas plataformas de negócios, bem como ampliar nossa presença nos segmentos em que já atuávamos. No segmento econômico criamos a Habitcasa, que em 2 anos se tornou a segunda maior empresa de vendas em São Paulo, de acordo com a EMBRAESP. Criamos a Pronto! Imóveis, que já conta com mais de 19 mil imóveis usados em oferta apenas na cidade de São Paulo. Com base em nossa grande capacidade de originação de vendas, criamos a CrediPronto!, nossa *joint venture* com o Itaú, que possui uma proposta de criação de valor diferenciada, ao oferecer o financiamento imobiliário no momento da realização da venda, com maior eficiência e encurtando prazos. Essas

três marcas criadas tornaram-se reconhecidas e destacadas em um curto espaço de tempo em nossos mercados, através de nossa eficiente estratégia de *marketing*.

Tradição e experiência no setor. No mercado imobiliário brasileiro, em que a maioria das vendas dos lançamentos é realizada antes da conclusão das obras, a credibilidade das empresas envolvidas é elemento essencial para o sucesso do empreendimento. Acumulamos 75 anos de tradição e experiência nesse mercado e acreditamos desfrutar de grande prestígio e credibilidade no ramo de intermediação imobiliária. A reputação que conquistamos no mercado atua como relevante fator de atração para os compradores de imóveis e para as empresas incorporadoras, constituindo um importante elemento de facilitação das transações de compra e venda imobiliária e também de atração de corretores autônomos, que reforçam a ampla força de vendas.

ESTRATÉGIA

Nossas principais estratégias de negócios são:

Continuar atuando em diversos segmentos, aproveitando o possível crescimento do mercado imobiliário. Em razão da perspectiva de maior disponibilidade de financiamento para atividades do setor, dos altos níveis de capitalização das principais empresas incorporadoras, que captaram novamente recursos no mercado a partir do segundo semestre de 2009 e do crescimento populacional, pretendemos continuar nos dedicando aos diversos segmentos em que atuamos: (i) lançamentos residenciais e comerciais de média e alta renda, por intermédio da unidade de negócio Lopes; (ii) lançamentos econômicos, por intermédio da Habitcasa; (iii) do mercado de revendas, por intermédio da Pronto! Imóveis; (iv) venda de unidades remanescentes dos lançamentos, por intermédio da nossa área Lopes Focus; e (v) originação de financiamentos imobiliários, por intermédio da CrediPronto!. Esta segmentação proporciona o contínuo ganho de escala de operações em cada um de nossos mercados, uma vez que nos permite utilizar as estruturas e ferramentas já existentes, tais como os sistemas operacionais de venda e os profissionais altamente qualificados com os quais já trabalhamos. Essa segmentação garante ainda maior eficiência de vendas e reduz despesas operacionais, diminuindo nossa exposição às volatilidades específicas de um determinado segmento de atuação.

Explorar as oportunidades de aquisições nos nossos segmentos de atuação e as sinergias geradas com a CrediPronto!. Pretendemos explorar ativamente oportunidades de aquisição de participações societárias e controle de empresas imobiliárias presentes nos vários mercados e segmentos em que atuamos, de forma a expandir a nossa capilaridade tanto no mercado primário (refere-se a lançamentos imobiliários) como, especialmente, no mercado secundário (refere-se a revenda de imóveis novos e usados), buscando assim explorar as sinergias a serem geradas com a presença da CrediPronto! nos pontos de vendas das possíveis aquisições realizadas, ampliando a nossa capacidade de originação de financiamento no mercado secundário.

Exploração do potencial de oportunidades da expansão do mercado de revenda e usados. Pretendemos ampliar nossa atuação no segmento de revenda e usados mediante a abertura de novas lojas Pronto! Imóveis, ou ainda, por meio de aquisição de empresas que já

atuem no mercado de intermediação imobiliária. Pretendemos, também, explorar o crédito como indutor da profissionalização do mercado secundário, aproveitando assim a sinergia entre a Pronto! Imóveis, como canal de distribuição e a CrediPronto!, como canal de financiamento. Pretendemos, ainda, aumentar a nossa atuação no segmento de vendas e usados mediante a utilização de informações provenientes da nossa base de dados aliadas a ações para captação de possíveis vendedores dentre os compradores de lançamentos imobiliários, tendo em vista que os imóveis lançados podem, potencialmente, ser objeto de futura revenda. Nossas recentes aquisições de empresas atuantes no mercado secundário evidenciam nossa estratégia de expansão de nossos negócios.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Nossa sede está localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, e o telefone de nosso departamento de atendimento aos acionistas é +55 11 3067-0015. Nosso website é www.lopes.com.br. As informações disponíveis em nosso *website*, como também aquelas incluídas em qualquer material de *marketing* publicado na mídia e em propagandas em jornais e revistas, não são parte integrante deste Prospecto.

PRINCIPAIS FATORES DE RISCO RELATIVOS À COMPANHIA

Esta seção contempla, por exigência do parágrafo 3º, do artigo 40, da Instrução CVM 400, apenas alguns dos fatores de risco relacionados a nós. Esta seção não descreve todos os fatores de risco relativos a nós e nossas atividades, os quais o investidor deve considerar antes de adquirir as Ações no âmbito da Oferta.

Assim, antes de tomar uma decisão de investimento nas Ações, recomendamos a leitura cuidadosa de todas as informações disponíveis neste Prospecto e no nosso Formulário de Referência, em especial a seção 4 "Fatores de Risco" e a seção 5 "Riscos de Mercado", em que poderão ser avaliados todos os riscos aos quais estamos expostos. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos efetivamente ocorra, os negócios, a situação financeira e/ou os nossos resultados operacionais poderão ser afetados de forma adversa. Consequentemente, o investidor poderá perder todo ou parte substancial de seu investimento nas Ações. A leitura deste Prospecto não substitui a leitura do Formulário de Referência.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos ou o aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis para financiar suas aquisições.

Os compradores de imóveis em geral dependem de empréstimos para financiar suas aquisições. O CMN tem o poder de alterar a qualquer tempo o valor dos recursos que os bancos e instituições financeiras devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário. Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para o financiamento imobiliário ou ocorra um aumento das taxas de juros ou caso os bancos venham, por outros motivos, reduzir a oferta de recursos no mercado para financiamento imobiliário ou aumentar as taxas de juros praticadas, a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para financiar suas aquisições podem ser afetadas adversamente. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda por imóveis e causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

Nossa estratégia de aquisições envolve riscos relacionados à integração dos negócios adquiridos e à descoberta de eventuais contingências não identificadas anteriormente e poderemos não alcançar as metas financeiras e estratégicas previstas à época de qualquer aquisição.

O processo de integração de operações de empresas adquiridas pode resultar em dificuldades de natureza operacional, contábil, comercial, financeira e contratual, incluindo, mas não se limitando a:

- dificuldade em manter um bom relacionamento entre nós e as empresas adquiridas;
- dificuldade de integração nas áreas de *marketing* e vendas, bem como problemas na integração das plataformas tecnológicas, negócios e operações adquiridas;
- potencial perda de empregados-chave do negócio adquirido; e
- custos adicionais não programados relacionados à operação de integração.

As aquisições que efetuamos foram estruturadas de forma que contingências relativas aos períodos anteriores às referidas aquisições têm como contrapartida garantias contratuais dos respectivos vendedores. Desta forma, os vendedores prestaram garantias em nosso favor como forma de suprir essas eventuais contingências. Entretanto, podemos eventualmente vir a descobrir contingências não identificadas anteriormente em empresas adquiridas, em relação às quais podemos ser responsabilizados, inclusive, na qualidade de sucessores. Caso venhamos a incorrer em custos e despesas associadas a estas contingências e as garantias dos vendedores não sejam suficientes para cobri-las, nossos resultados operacionais e condição financeira poderão ser negativamente afetados. Apesar de nossa experiência em aquisição de empresas e na integração de seus negócios aos nossos, não podemos garantir que obteremos o mesmo sucesso em aquisições futuras, as quais estarão igualmente expostas aos riscos de contingência aqui mencionados. Em razão de quaisquer dos fatores mencionados acima, podemos não ser capazes de implementar com êxito nossa estratégia de integração de empresas adquiridas ou de obter os patamares de resultados esperados com essas aquisições, o que poderá afetar adversamente os nossos negócios e resultados. Além disso, podemos ter superavaliado o valor real do ativo das empresas adquiridas ou tais aquisições podem não contribuir conforme esperávamos à época da aquisição com as metas financeiras, comerciais e estratégicas que prevíamos. Esses fatores podem causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

Mudanças na nossa administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode afetar adversamente nossos negócios e resultados.

A nossa atividade exige alta qualificação dos nossos administradores, tanto em relação ao conhecimento do setor imobiliário, relacionamento com incorporadores, compradores e vendedores de imóveis, como na agilidade e precisão na tomada das decisões, motivação e organização da força de vendas. A eventual perda dos nossos principais executivos e a nossa incapacidade de atrair e manter profissionais qualificados pode causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

Se não formos capazes de manter relacionamento comercial satisfatório ou celebrar acordos com incorporadores para comercializar seus empreendimentos ou, ainda, caso não seja mantida a remuneração atualmente auferida por nós, poderemos sofrer um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Nossos resultados dependem de nossa capacidade de manter bom relacionamento com incorporadores, bem como de celebrarmos novos contratos com tais incorporadores em termos e condições favoráveis. Usualmente, celebramos instrumento contratual com incorporadores a cada vez que somos contratados para realizar a intermediação de venda de um novo empreendimento imobiliário. Tendo em vista que os referidos instrumentos contratuais celebrados com os incorporadores são firmados por empreendimento, não temos como garantir que tais incorporadores continuarão a nos contratar para a comercialização de futuros empreendimentos imobiliários nos mesmos volumes contratados atualmente e, tampouco, que receberemos o mesmo nível de remuneração que temos usualmente recebido. Caso, no futuro, os incorporadores não nos contratem para a intermediação da venda de seus empreendimentos imobiliários nos volumes e

remuneração contratados atualmente, poderemos sofrer um efeito adverso. Além disso, não podemos garantir que os incorporadores não irão utilizar ou criar canais de vendas próprios ou alternativos e, assim, deixem de nos contratar, o que poderá afetar nosso volume de vendas e causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

Poderemos não conseguir implementar integralmente a nossa estratégia de negócios, o que poderá afetar adversamente nossos negócios e resultados.

A nossa capacidade para dar continuidade à implementação das principais medidas que fazem parte de nossa estratégia de negócios depende de uma série de fatores, dentre os quais: (i) o crescimento do mercado imobiliário brasileiro; (ii) situação econômica favorável do País, seu crescimento e o conseqüente impacto no mercado imobiliário; (iii) o desenvolvimento do mercado de imóveis usados e revendas; e (iv) o incremento do financiamento imobiliário. Adicionalmente, o segmento de intermediação de imóveis usados e revendas conta com características próprias, como, por exemplo, a falta de exclusividade na prestação de serviços de intermediação imobiliária e práticas informais, tais como: o registro da transferência de propriedade do imóvel por valor inferior ao efetivamente pago por sua aquisição. Tendo em vista que atuamos com observância das formalidades legais e, em determinados casos, atuamos com exclusividade na prestação de nossos serviços, tais características, como a não-exclusividade e as informalidades praticadas no mercado, podem limitar o aumento da base de compradores, ou até mesmo diminuí-las, por tornar menos atraente a contratação da intermediação de operações de compra e venda de imóveis. Esses fatores podem causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

SUMÁRIO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que o potencial investidor deve considerar antes de investir em nossas Ações. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo o Prospecto, incluindo as informações contidas nas seções "Principais Fatores de Riscos Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta", a partir das páginas 30 e 86, respectivamente, deste Prospecto, os itens 4 e 5 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto e nas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas, a partir da página 149 deste Prospecto, para melhor compreensão das atividades da Companhia e da Oferta, antes de tomar a decisão de investir nas Ações.

Companhia	LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.
Coordenador Líder ou Itaú BBA	Banco Itaú BBA S.A.
BTG Pactual	Banco BTG Pactual S.A.
Goldman Sachs	Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A.
Coordenadores da Oferta	O Coordenador Líder, o BTG Pactual e o Goldman Sachs, considerados em conjunto.
Agente Estabilizador	BTG Pactual.
Agentes de Colocação Internacional	O Itaú USA Securities, Inc., o BTG Pactual US Capital Corp e o Goldman, Sachs & Co., considerados em conjunto.
BTG Pactual Corretora	BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Instituições Consorciadas	Determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à BM&FBOVESPA, bem como outras instituições financeiras contratadas para participar da Oferta de Varejo.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores da Oferta e as Instituições Consorciadas, considerados conjuntamente.

Oferta

Distribuição pública primária de Ações a serem emitidas por nós, no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, e será coordenada pelos Coordenadores da Oferta.

Simultaneamente, serão também realizados esforços de colocação das Ações (i) nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *SEC*, em operações isentas de registro nos Estados Unidos da América em conformidade com o disposto no *Securities Act* e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*; e (ii) nos demais países que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para pessoas não residentes, domiciliadas, ou com sede nos Estados Unidos da América (*non-U.S. Persons*), de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e com base na *Regulation S* no âmbito do *Securities Act*, editada pela *SEC*, em ambos os casos, desde que tais investidores sejam registrados na CVM e invistam no Brasil nos termos da Lei 4.131 ou da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325, sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a *SEC*. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Institucionais Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados em conformidade com o Contrato de Colocação Internacional, celebrado entre nós e os Agentes de Colocação Internacional.

Ações

4.800.000 (quatro milhões e oitocentas mil) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames a serem por nós emitidas no contexto da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares. Após a Oferta, o total de ações em circulação representará mais de 25% do nosso capital social.

Ações Suplementares

Quantidade de até 720.000 (setecentas e vinte mil) Ações de nossa emissão, equivalente a até 15% (quinze por cento) das Ações inicialmente ofertadas nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, destinada exclusivamente a atender a um eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no âmbito da Oferta e objeto da Opção de Ações Suplementares conforme dispõe o artigo 24, *caput*, da Instrução CVM 400.

Opção de Ações Suplementares

Opção outorgada por nós ao BTG Pactual para aquisição de um lote suplementar de até 720.000 (setecentas e vinte mil) Ações de nossa emissão, equivalente a até 15% (quinze por cento) das Ações inicialmente ofertadas nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas, destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400. O BTG Pactual terá o direito exclusivo por um período de até 30 (trinta) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, inclusive, de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que foi fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo entre o BTG Pactual e os demais Coordenadores da Oferta.

Instituição Escriuradora das Ações

Banco Bradesco S.A.

Público Alvo da Oferta

O público alvo da Oferta consiste em (i) investidores pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e clubes de investimento (registrados na BM&FBOVESPA, nos termos da regulamentação em vigor), que realizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, observado o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R\$300.000,00 por Investidor Não Institucional; e (ii) pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$300.000,00, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM e Investidores Institucionais Estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Lei 4.131, da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325.

Oferta de Varejo

Distribuição de, no mínimo, 10% (dez por cento) e, no máximo, 20% (vinte por cento) do total das Ações da Oferta, excluídas as Ações Suplementares, realizada prioritariamente junto a Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Ações remanescentes serão destinadas à colocação junto aos Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta, não sendo admitidas reservas antecipadas e inexistindo para estes investidores valores mínimos ou máximos de investimento.

Pedido de Reserva

Formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a subscrição de Ações no âmbito da Oferta de Varejo, firmado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva.

Período de Reserva	Período compreendido entre os dias 13 de outubro de 2010, inclusive e 20 de outubro de 2010, inclusive, destinado à efetivação dos Pedidos de Reserva pelos Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais Locais	Pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$300.000,00, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM.
Investidores Institucionais Estrangeiros	Investidores institucionais qualificados (<i>qualified institutional buyers</i>), conforme definidos na <i>Rule 144A</i> , editada pela <i>SEC</i> , nos Estados Unidos, onde foram realizados esforços de colocação das Ações em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no <i>Securities Act</i> e nos regulamentos editados ao amparo do <i>Securities Act</i> , e pessoas não residentes, domiciliadas, ou com sede nos Estados Unidos da América (<i>non-U.S. Persons</i>), de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e com base na <i>Regulation S</i> no âmbito do <i>Securities Act</i> , editada pela <i>SEC</i> , nos demais países que não os Estados Unidos e o Brasil, onde foram realizados esforços de colocação das Ações, que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Lei 4.131, da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325.
Investidores Institucionais	Investidores Institucionais Locais e Investidores Institucionais Estrangeiros, considerados em conjunto.

Pessoas Vinculadas

Investidores que sejam (i) nossos administradores ou controladores, (ii) administradores ou controladores de quaisquer das Instituições Participantes da Oferta e/ou de quaisquer dos Agentes de Colocação Internacional, (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o segundo grau de qualquer uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii) anteriores.

Preço por Ação

O preço de emissão por Ação objeto da Oferta foi fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, tendo como parâmetro (i) a cotação das ações de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA, e (ii) a apuração do resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelos Coordenadores da Oferta junto a Investidores Institucionais no Brasil e pelos Agentes de Colocação Internacional no exterior, em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, III da Lei das Sociedades por Ações e com o disposto no artigo 44 da Instrução CVM 400. Os Investidores Não Institucionais não participaram do Procedimento de *Bookbuilding* nem, portanto, do processo de fixação do Preço por Ação. A escolha do critério de preço de mercado para a determinação do Preço por Ação é justificada tendo em vista que tal preço não promoverá diluição injustificada dos nossos demais acionistas e que o valor de mercado das Ações emitidas foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas ordens firmes de subscrição no contexto da Oferta. O Preço por Ação foi aprovado pelo nosso Conselho de Administração, em reunião realizada em 21 de outubro de 2010, antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, cuja ata será arquivada na JUCESP e publicada no Jornal O Estado de São Paulo na mesma data de publicação do Anúncio de Início e no Diário Oficial do Estado de São Paulo no dia útil seguinte. Para informações adicionais sobre o Preço por Ação e eventual má formação de preço e iliquidez das Ações no mercado secundário, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta – A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá ter um impacto adverso na liquidez das Ações e na definição do Preço por Ação", na página 90 deste Prospecto.

Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	Procedimento de coleta de intenções de investimento realizado junto aos Investidores Institucionais, no Brasil, pelos Coordenadores da Oferta e, no exterior, pelos Agentes de Colocação Internacional, conforme previsto no artigo 44 da Instrução CVM 400. Os Investidores Não Institucionais que aderiram à Oferta não participaram do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, portanto, não participaram da fixação do Preço por Ação. Foram aceitas intenções de investimento de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> até o limite máximo de 15% (quinze por cento) das Ações inicialmente ofertadas. Os investimentos realizados pelas Instituições Participantes da Oferta, e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para proteção (<i>hedge</i>) de operações com derivativos, incluindo operações de <i>total return swap</i> , realizadas no Brasil ou no exterior, não serão considerados investimentos por Pessoas Vinculadas para fins da Oferta. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.
Valor Total da Distribuição	R\$180.048.000,00, sem considerar as Ações Suplementares.
Ações em Circulação	Na data deste Prospecto, o total de Ações em Circulação representa 71,82% das ações que compõem o nosso capital social.
Ações em Circulação após a Oferta	Após a Oferta, o total de Ações em Circulação passará a representar 74,31% das ações que compõem o nosso capital social, não incluindo o exercício da Opção de Ações Suplementares.
Período de Colocação	Prazo de até 3 (três) dias úteis, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, para que os Coordenadores da Oferta efetuem a colocação das Ações.
Data de Liquidação	Último dia do Período de Colocação, quando ocorrerá a liquidação física e financeira da Oferta.
Data de Liquidação das Ações Suplementares	A liquidação física e financeira das Ações Suplementares será realizada em até 3 (três) dias úteis contados a partir da data do exercício da Opção de Ações Suplementares.

Prazo de Distribuição

O prazo para a distribuição das Ações objeto da Oferta terá início na data de publicação do Anúncio de início e será encerrado na data de publicação do Anúncio de Encerramento, limitado ao prazo máximo de seis meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início.

**Regime de Colocação –
Garantia Firme de Liquidação**

A garantia firme de liquidação a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta consiste na obrigação individual e não solidária de liquidação das Ações da Oferta (exceto as Ações Suplementares) que não foram liquidadas pelos investidores que as subscreveram. A garantia firme de liquidação é vinculante a partir do momento em que foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, assinado o Contrato de Colocação e concedido o registro da Oferta pela CVM.

Caso as Ações objeto da Oferta subscritas por investidores não sejam totalmente liquidadas por esses até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta liquidará, pelo Preço por Ação, na Data de Liquidação, a totalidade do saldo resultante da diferença entre o número de Ações da Oferta objeto da garantia firme de liquidação por ele prestada e o número de Ações da Oferta efetivamente colocado e liquidado por investidores no mercado. O preço de revenda de tal saldo de Ações da Oferta junto ao público, pelos Coordenadores da Oferta, durante o Prazo de Distribuição, será limitado ao Preço por Ação, ficando ressaltado que as atividades de estabilização não estarão sujeitas a tais limites.

Contrato de Colocação

Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. celebrado entre nós, os Coordenadores da Oferta e a BM&FBOVESPA, esta última na qualidade de interveniente anuente.

**Contrato de Colocação
Internacional**

Placement Facilitation Agreement, contrato celebrado entre nós e os Agentes de Colocação Internacional a fim de regular os esforços de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional.

Contrato de Estabilização

Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias de Emissão da LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. celebrado entre nós, o BTG Pactual e o BTG Pactual Corretora, a fim de regular a realização de operações bursáteis visando à estabilização do preço das Ações na BM&FBOVESPA, no prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início.

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

Aprovações Societárias

A realização da Oferta, com exclusão do direito de preferência dos nossos atuais acionistas, bem como seus termos e condições, foram aprovados em reunião do nosso Conselho de Administração realizada em 9 de setembro de 2010, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) em 20 de setembro de 2010 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de São Paulo em 21 de setembro de 2010. As deliberações tomadas pelo Conselho de Administração em 9 de setembro de 2010 foram ratificadas em assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 15 de outubro de 2010, cuja ata está em fase de arquivamento na JUCESP e foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal O Estado de São Paulo em 20 de outubro de 2010. O Preço por Ação foi aprovado em reunião do nosso Conselho de Administração realizada em 21 de outubro de 2010, antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no jornal O Estado de São Paulo na mesma data de publicação do Anúncio de Início e no Diário Oficial do Estado de São Paulo no dia útil seguinte.

Direitos, vantagens e restrições das Ações

As Ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos titulares de ações ordinárias de nossa emissão, nos termos previstos em seu Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado da BM&FBOVESPA, dentre os quais se destacam os seguintes: (i) cada Ação confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das nossas assembleias gerais; (ii) as Ações darão 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; (iii) no caso de nossa liquidação, direito ao recebimento dos pagamentos relativos ao remanescente do nosso capital social, na proporção da sua participação no nosso capital social; (iv) fiscalização da nossa gestão, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações; (v) direito de preferência na subscrição de novas ações, conforme conferido pela Lei das Sociedades por Ações; (vi) direito de alienar as ações ordinárias no caso de alienação do nosso controle, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado; (vii) direito de alienar as ações ordinárias em oferta pública a ser realizada pelo acionista controlador, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das ações no Novo Mercado, por no mínimo seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independente; e (viii) receber dividendos e demais distribuições pertinentes às ações que vierem a ser declarados por nós a partir da Data de Liquidação e todos os demais benefícios conferidos aos titulares das ações pela Lei das Sociedades por Ações, pelo Regulamento do Novo Mercado e pelo nosso Estatuto Social.

Dividendos

O Estatuto Social estabelece o pagamento de dividendo obrigatório aos acionistas de, pelo menos, 25% (vinte e cinco por cento) sobre o lucro líquido apurado nas demonstrações financeiras, ajustado de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, a não ser que os administradores informem à Assembleia Geral que a distribuição seria incompatível com a condição financeira e a distribuição de dividendo for conseqüentemente suspensa. Para mais informações, ver o item "3.4" do Formulário de Referência anexo a este Prospecto. Aqueles que adquirirem ou subscreverem Ações terão direito de recebimento de dividendos integrais e todos os outros benefícios que vierem a ser declarados por nós a partir da Data de Liquidação ou, no caso das Ações Suplementares, a partir da respectiva Data de Liquidação das Ações Suplementares.

Admissão à negociação das Ações objeto da Oferta

As Ações objeto da Oferta serão negociadas no Novo Mercado da BM&FBOVESPA sob o código "LPSB3". O início de negociação das Ações da Oferta no Novo Mercado da BM&FBOVESPA ocorrerá a partir do dia útil seguinte à publicação do Anúncio de Início. Para mais informações sobre a negociação das Ações na BM&FBOVESPA, consulte uma das Instituições Participantes da Oferta.

Cronograma da Oferta

Para informações acerca dos principais eventos a partir do Protocolo na ANBIMA do pedido de análise prévia da Oferta, ver a seção "Informações Relativas à Oferta – Cronograma da Oferta", na página 66 deste Prospecto.

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão, após a dedução das comissões e despesas devidas no âmbito da Oferta, destinados (i) 34% (trinta e quatro por cento) ao exercício da opção de compra de 31% (trinta e um por cento) da RV Patrimóvel; e (ii) 66% (sessenta e seis por cento) a potenciais aquisições no mercado de lançamentos e, principalmente, no mercado de usados e revendas. Para informações adicionais sobre a destinação dos recursos veja a seção "Destinação dos Recursos" na página 91 deste Prospecto.

Fatores de Risco

Os investidores devem ler as seções “Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta”, a partir das páginas 30 e 86, respectivamente, deste Prospecto, bem como os Fatores de Risco descritos nas seções 4 e 5 do Formulário de Referência anexo a este Prospecto, para ciência dos riscos que devem considerados antes de decidir investir nas Ações.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores

Não há inadequação específica da Oferta a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a presente Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente ao investimento em ações. A subscrição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler as seções “Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia” e “Fatores de Risco Relacionados à Oferta”, a partir das páginas 30 e 86, respectivamente, deste Prospecto e nas seções 4 e 5 do Formulário de Referência, para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados em relação à subscrição das Ações.

Informações Adicionais

O pedido de análise prévia de registro da Oferta foi solicitado à ANBIMA por nós e pelo Coordenador Líder em 9 de setembro de 2010. O pedido de registro da Oferta juntamente com o relatório técnico da ANBIMA foi encaminhado à CVM em 27 de setembro de 2010, nos termos dos Códigos ANBIMA. A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/REM/2010/019 em 22 de outubro de 2010.

Recomenda-se aos potenciais investidores que leiam este Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nas Ações. Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta e sobre nós deverão dirigir-se, a partir da data de publicação do Aviso ao Mercado, aos endereços e páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta e/ou da CVM indicados neste Prospecto. A reserva de Ações poderá ser realizada exclusivamente junto às Instituições Participantes da Oferta. Adicionalmente, os investidores poderão obter exemplar deste Prospecto nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à BM&FBOVESPA para participar da Oferta.

**Investidores Institucionais
que sejam Pessoas Vinculadas**

Foi aceita a participação de Investidores Institucionais Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% (quinze por cento) do total de Ações objeto da Oferta. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, como foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações objeto da Oferta (excluídas as Ações Suplementares), não foi permitida a colocação de Ações junto aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as ordens de investimento realizadas por Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas. As Instituições Participantes da Oferta, e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, poderão celebrar operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações de *total return swap*). Os investimentos realizados pelas Instituições Participantes da Oferta, e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para proteção (*hedge*) de operações com derivativos, incluindo operações de *total return swap* não serão considerados investimentos por Pessoas Vinculadas para fins da Oferta. A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter impactado adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Ações no mercado secundário. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta - A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá ter um impacto adverso na liquidez das Ações e na definição do Preço por Ação", na página 90 deste Prospecto.

**Investidores Não
Institucionais que sejam
Pessoas Vinculadas**

Qualquer Pedido de Reserva recebido de investidores que sejam Pessoas Vinculadas foi cancelado pela Instituição Participante da Oferta, uma vez que houve excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

**Direito de Venda Conjunta
(Tag Along)**

A alienação, direta ou indireta, a título oneroso, do nosso controle, ainda que por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do alienante do controle.

**Restrição à Venda de Ações
(Lock-up)**

Nós, os acionistas Rosediamond LLP, Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Mocastland, São Francisco Participações Ltda., Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda., os membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria: Marcos Bulle Lopes, Francisco Lopes Neto, Maurício Curvelo de Almeida Prado, Martin Escobari Lifchitz, Edward Jorge Christianini, Alcides Lopes Tápias, Tomás Nioac de Salles, Raquel Barbosa Parpinelli Correa, Marcello Rodrigues Leone e Claudia Francisco Brito comprometeram-se perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional a celebrar acordos de restrição à venda de ações de nossa emissão ("Instrumentos de Lock-up"), por meio dos quais concordaram, em não emitir, oferecer, vender, contratar a venda ou compra, dar em garantia ou de outra forma alienar ou adquirir, direta ou indiretamente, pelo período de 90 (noventa) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, exceto o acionista Rosediamond LLP, para quem o período de restrição é de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, quaisquer ações de nossa emissão de que sejam titulares imediatamente após a Oferta, ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por, ou que representem um direito de receber ações de nossa emissão, ou que admitam pagamento mediante entrega de ações de nossa emissão, bem como derivativos nelas lastreados, ressalvadas as Ações Suplementares, entre outros.

Não obstante as disposições acima, as seguintes transferências de valores mobiliários serão permitidas ("Transferências Permitidas"): (i) transferência a título de doação de boa-fé, (ii) alienações para qualquer *trust* para o nosso benefício, direto ou indireto, ou de nossos acionistas e/ou de seus familiares diretos, (iii) transferência de valores mobiliários para qualquer uma de nossas subsidiárias, (iv) transferência de 1 (uma) ação ordinária e emissão da

Companhia para qualquer indivíduo com o fim específico de torná-lo elegível ao cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, (v) transferência de valores mobiliários para qualquer corretora, no contexto da realização de atividades de formação de mercado, conforme requerido pelas e de acordo com as leis brasileiras aplicáveis, incluindo a Instrução CVM 384 e os Códigos ANBIMA ou como empréstimo feito ao BTG Pactual ou a qualquer entidade indicada pelo BTG Pactual de certo número de Ações, conforme determinado pelo BTG Pactual, de modo a permitir a realização de atividades de estabilização das Ações nos termos do Contrato de Estabilização, (vi) relacionadas aos nossos planos de opção de ações atualmente em vigor ou que vierem a ser implementados, (vii) para quaisquer terceiros em razão da aquisição de ações ou ativos destes terceiros ou de seus acionistas no montante máximo de 5% (cinco por cento) das ações de emissão da Companhia, ou (viii) mediante prévio consentimento por escrito (sendo que tal consentimento não será desarrazadamente negado) dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação Internacional, respectivamente; desde que nos casos (i), (ii) e (iii) acima mencionados, antes de qualquer transferência, o beneficiário concorde, por escrito, juntamente com o os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional a se vincularem nos termos do Instrumentos de *Lock-Up*, e, ainda, confirme que está de acordo com todos os termos dos Instrumentos de *Lock-Up*.

Veracidade das Informações

Nós e o Coordenador Líder prestamos declarações de veracidade a respeito das informações constantes no presente Prospecto, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA, OS COORDENADORES DA OFERTA, OS CONSULTORES LEGAIS E OS AUDITORES

Companhia

LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A.

Rua Estados Unidos, nº 1.971
01427-002 – São Paulo - SP
Sr. Marcello Leone
Diretor de Relações com Investidores
Tel.: (11) 3067-0015
Fax: (11) 3067-0029
endereço eletrônico ri@lopes.com.br
www.lopes.com.br

Coordenadores da Oferta

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar
04538-133 – São Paulo – SP
Fone: (11) 3708-8000
Fax: (11) 3708-8107
At.: Sr. Fernando Iunes
www.itaubba.com.br

BTG Pactual S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 9º andar
04538-133 – São Paulo – SP
Fone: (11) 3383-2000
Fax: (11) 3383-2001
At.: Sr. Fábio Nazari
www.btgpactual.com.br

Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 6º andar
04543-000 – São Paulo – SP
Fone: (11) 3371-0700
Fax: (11) 3371-0704
At.: Sr. Daniel Wainstein
www2.goldmansachs.com.br

Consultores Legais Locais da Companhia

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447
01403-001 – São Paulo – SP
At.: Sr. Sergio Spinelli Silva Jr.
Tel.: (11) 3147-7680
Fax: (11) 3147-7770
www.mattosfilho.com.br

Consultores Legais Externos da Companhia

Simpson Thacher & Bartlett LLP

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1455, 12º andar
04543-011 – São Paulo – SP
At.: Sr. Jaime Mercado
Tel.: (11) 3546-1004
Fax: (11) 3546-1002
www.stblaw.com

Consultores Legais Locais dos Coordenadores da Oferta

Lefosse Advogados

Rua General Furtado do Nascimento, nº 66, 1º andar
05465-070 – São Paulo – SP
Sr. Rodrigo Azevedo Junqueira
Tel.: (11) 3024-6129
Fax: (11) 3024-6200
www.lefosse.com.br

Consultores Legais Externos dos Coordenadores da Oferta

Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3311, 7º andar
04538-133 – São Paulo – SP
Sr. Richard S. Aldrich, Jr
Tel.: (11) 3008-1830
Fax: (11) 3708-1845
www.skadden.com

Auditores Independentes da Companhia

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

Rua José Guerra, nº 127
04719-030 – São Paulo – SP
Sr. Walter Dalssasso
Tel.: (11) 5186-1264
Fax: (11) 5181-8024
www.deloitte.com

As declarações da Companhia e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56, da Instrução CVM 400 encontram-se anexas a este Prospecto nas páginas 145 e 147.

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES RELATIVOS À COMPANHIA

As informações referentes às seções relacionadas (i) aos Fatores de Risco da Companhia e de seu Mercado de Atuação; (ii) à sua Situação Financeira; e (iii) a outras informações relativas à Companhia, tais como Histórico, Atividades, Estrutura Organizacional, Capital Social, Administração, Pessoal, Contingências Judiciais e Administrativas e Operações com Partes Relacionadas, podem ser encontradas no Formulário de Referência, elaborado nos termos da Instrução CVM 480, e arquivado na CVM em 21 de outubro de 2010, ("Formulário de Referência"), o qual está anexo a este Prospecto e disponível nos seguintes *websites*:

- I. www.cvm.gov.br – em tal página, acessar "Participantes do Mercado" – "Companhias Abertas" – "Prospectos de Ofertas Públicas de Distribuição", depois digitar "LPS", posteriormente clicar em "LPS Brasil Consultoria de Imóveis S/A", posteriormente no assunto "Prospecto Definitivo" clicar em "Consulta";
- II. www.bmfbovespa.com.br – neste *website*, acessar "Empresas Listadas", depois digitar "LPS Brasil", posteriormente acessar "LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A.", após clicar em "Informações Relevantes" – "Prospecto de Distribuição Pública" e no assunto "Prospecto Definitivo", clicar em "Prospecto de Distribuição Pública";
- III. <http://cop.anbid.com.br/webpublic/OfferList.aspx> – nessa página, acessar "LPS Brasil Consultoria de Imóveis S/A" e no tipo de documento "Prospecto Definitivo", acessar "Prospecto Definitivo.pdf";
- IV. https://www.btgpactual.com/home/AreasDeNegocios.aspx/BancoDeInvestimento/Mercado_de_Capitais neste site acessar "2010", depois "Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão LPS Brasil Consultoria de Imóveis S.A - Prospecto Definitivo – 2010";
- V. <http://www.itaubba.com.br/portugues/index.htm> - neste site acessar "Prospectos - Mercado de Capitais", posteriormente clicar em "Oferta de Ações da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. –Prospecto Definitivo";
- VI. http://www2.goldmansachs.com/worldwide/brazil/ipo/brazilian_offerings.html - neste site acessar "LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A." e em seguida clicar em "De Acordo" e em seguida clicar em "Prospecto Definitivo".

Nos itens I a VI acima, o investidor terá acesso a este Prospecto que contém o Formulário de Referência anexo.

Os investidores devem ler as seções "Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta", nas páginas 30 e 86, respectivamente, deste Prospecto e nos itens "4. Fatores de Risco" e "5. Riscos de Mercado" do Formulário de Referência anexo a este Prospecto, para ciência dos riscos que devem ser considerados antes de decidir investir nas Ações.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

COMPOSIÇÃO ATUAL DO CAPITAL SOCIAL E APÓS A OFERTA

Na data deste Prospecto, o nosso capital social é de R\$1.830.482,93, totalmente subscrito e integralizado, representado por 49.568.644 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor.

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

Espécie e Classe das Ações	Composição Atual ⁽¹⁾		Composição Após a Oferta ⁽²⁾		Composição Após a Oferta ⁽³⁾	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor ⁽⁴⁾	Quantidade	Valor ⁽⁴⁾
		(Em R\$) ⁽³⁾		(Em R\$)		(Em R\$)
Ordinárias	49.568.644	1.830.482,93	54.368.644	181.878.482,93	55.088.644	208.885.682,93
Total	49.568.644	1.830.482,93	54.368.644	181.878.482,93	55.088.644	208.885.682,93

⁽¹⁾ Todas as ações emitidas foram integralizadas.

⁽²⁾ Considerando a colocação total das Ações objeto da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.

⁽³⁾ Considerando a colocação total das Ações objeto da Oferta, incluindo o exercício da Opção de Ações Suplementares.

⁽⁴⁾ Baseado no Preço por Ação.

O quadro abaixo indica a quantidade de ações de nossa emissão e de propriedade de acionistas titulares de mais de 5% do capital social, bem como a quantidade de ações de propriedade dos conselheiros e diretores, considerados em conjunto, antes e após a conclusão da Oferta, assumindo a colocação da totalidade das Ações, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares e considerando apenas o exercício da Opção de Ações Suplementares:

Acionistas ⁽¹⁾	Antes da Oferta		Após a Oferta			
	Ações	%	Ações ⁽²⁾	%	Ações ⁽³⁾	%
Rosediamond LLP	18.326.971	36,97	18.326.971	33,71	18.326.971	33,27
Marcos Bulle Lopes ⁽⁴⁾	6.607.689	13,33	6.607.689	12,15	6.607.689	11,99
F.I.M. Crédito Privado						
Mocastland ⁽⁵⁾	4.481.900	9,04	4.481.900	8,24	4.481.900	8,14
Findlay Park ⁽⁶⁾	3.479.700	7,02	3.479.700	6,40	3.479.700	6,32
Francisco Lopes Neto ⁽⁷⁾	2.649.831	5,35	2.649.831	4,87	2.649.831	4,81
Administradores	228.615	0,46	228.615	0,42	228.615	0,41
Outros	13.793.938	27,83	18.593.938	34,20	19.313.938	35,06
Total	49.568.644	100,0	54.368.644	100,0	55.088.644	100,0

⁽¹⁾ Para mais informações sobre quantidade de ações de nossa emissão e de propriedade de acionistas titulares de mais de 5% do capital social, ver o item 15 do Formulário de Referência.

⁽²⁾ Considerando a colocação total das Ações objeto da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.

⁽³⁾ Considerando a colocação total das Ações objeto da Oferta, incluindo o exercício da Opção de Ações Suplementares.

⁽⁴⁾ Engloba a participação acionária detida direta e indiretamente, sendo, respectivamente, 6.605.541 ações ordinárias e 2.148 ações ordinárias detidas por meio da São Francisco Participações Ltda., sociedade limitada na qual o Sr. Marcos Bulle Lopes é sócio, detendo 99,99% das quotas. Para mais informações, veja item "15.2" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

⁽⁵⁾ F.I.M. Crédito Privado Mocastland é integralmente detido por Marcos Bulle Lopes.

⁽⁶⁾ O fundo Findlay Park American Smaller Companies, inscrito sob o CNPJ/MF nº 08.571.973/0001-92, o qual detém 1,5849% de nosso capital ou 785.600 ações ordinárias representativas do nosso capital social, e o fundo Findlay Park Latin American Fund, inscrito sob o CNPJ/MF nº 08.571.972/0001-48, o qual detém 5,4351% de nosso capital ou 2.694.100 ações ordinárias representativas do nosso capital social (totalizando uma participação conjunta de 7,02% do nosso capital social) têm suas carteiras de ativos geridas pela Findlay Park Partners LLP, sociedade constituída de acordo com as leis da Inglaterra, com sede na 52 Upper Brook St., Londres, Inglaterra, e responsável, portanto, pelas decisões de investimento e desinvestimento de tais fundos, bem como por votar ou orientar o voto dos mesmos em nossas Assembleias Gerais. Para mais informações, veja item "15.2" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

⁽⁷⁾ Engloba a participação acionária detida direta e indiretamente, sendo, respectivamente, 2.649.623 ações ordinárias e 208 ações ordinárias detidas por meio da Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda., sociedade limitada na qual o Sr. Francisco Lopes Neto é sócio, detendo 99,99% das quotas. Para mais informações, veja item "15.2" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública primária de Ações a serem emitidas por nós, no Brasil, em mercado de balcão não organizado, em conformidade com a Instrução CVM 400, e será coordenada pelos Coordenadores da Oferta, com a participação de determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à BM&FBOVESPA, bem como de outras instituições financeiras contratadas para participar da Oferta de Varejo ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, as "Instituições Participantes da Oferta").

Simultaneamente, serão também realizados esforços de colocação das Ações (i) nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* ("SEC"), em operações isentas de registro nos Estados Unidos da América em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act de 1933*, conforme alterado ("Securities Act") e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*; e (ii) nos demais países que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para pessoas não residentes, domiciliadas, ou com sede nos Estados Unidos da América (*non-U.S. Persons*), de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e com base na *Regulation S* no âmbito do *Securities Act*, editada pela *SEC*, em ambos os casos, desde que tais investidores sejam registrados na CVM e invistam no Brasil nos termos da Lei nº 4.131, de 03 de setembro de 1962, conforme alterada ("Lei 4.131") ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada ("Resolução CMN 2.689") e da Instrução nº 325 da CVM, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada ("Instrução CVM 325" e "Investidores Institucionais Estrangeiros", respectivamente), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a *SEC*. Os esforços de colocação das Ações junto a Investidores Institucionais Estrangeiros, exclusivamente no exterior, serão realizados em conformidade com o Contrato de Colocação Internacional, celebrado entre nós, o Itáú USA Securities, Inc., o BTG Pactual US Capital Corp e o Goldman, Sachs & Co. (em conjunto, "Agentes de Colocação Internacional").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total das Ações inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, 720.000 (setecentas e vinte mil) Ações de nossa emissão, nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção outorgada no Contrato de Colocação por nós ao BTG Pactual, as quais serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Opção de Ações Suplementares"). O BTG Pactual terá o direito exclusivo, por um período de até 30 (trinta) dias contados, inclusive, da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. ("Anúncio de Início"), de exercer a Opção de Ações Suplementares, no todo ou em parte, em uma ou mais vezes, após notificação aos demais Coordenadores da Oferta, desde que a decisão de sobrealocação das Ações no momento em que foi fixado o Preço por Ação tenha sido tomada em comum acordo com os Coordenadores da Oferta.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

A quantidade total de Ações inicialmente ofertada não foi acrescida em até 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400.

Na emissão de novas Ações houve exclusão do direito de preferência dos nossos atuais acionistas, nos termos do artigo 172, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, e tal emissão será realizada dentro do limite de capital autorizado previsto em nosso Estatuto Social.

A Oferta será registrada no Brasil junto à CVM, em conformidade com os procedimentos previstos na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 471 e nos Códigos ANBIMA. 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 no Brasil, junto à CVM. As Ações não poderão ser objeto de ofertas nos Estados Unidos da América ou a pessoas residentes, domiciliadas, ou com sede nos Estados Unidos da América (*U.S. Persons*) conforme definido na *Regulation S* do *Securities Act*, exceto se registradas na SEC ou de acordo com uma isenção de registro do *Securities Act*. Nós e os Coordenadores da Oferta não pretendemos registrar a Oferta ou as Ações nos Estados Unidos da América.

As Ações objeto da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares, serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta de forma individual e não solidária em regime de garantia firme de liquidação a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do Contrato de Colocação. As Ações que forem objeto de esforços de venda no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional junto a Investidores Institucionais Estrangeiros serão obrigatoriamente subscritas, integralizadas e liquidadas no Brasil junto aos Coordenadores da Oferta, em moeda corrente nacional, nos termos do art. 19, § 4º, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários.

QUANTIDADE, VALOR, CLASSE E RECURSOS LÍQUIDOS

Na hipótese de não haver exercício da Opção de Ações Suplementares:

	Quantidade	Preço por Ação (R\$)	Montante (R\$)	Recursos Líquidos de Comissões (R\$)⁽¹⁾
Total	4.800.000	37,51	180.048.000,00	171.549.734,40

⁽¹⁾ Sem dedução das despesas da Oferta.

Na hipótese de haver exercício integral da Opção de Ações Suplementares:

	Quantidade	Preço por Ação (R\$)	Montante (R\$)	Recursos Líquidos de Comissões (R\$)⁽¹⁾
Total	5.520.000	37,51	207.055.200,00	197.282.194,56

⁽¹⁾ Sem dedução das despesas da Oferta.

COTAÇÃO E ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DE AÇÕES NA BM&FBOVESPA

Em 14 de novembro de 2006, nós, nossos administradores e acionistas controladores à época celebramos o Contrato de Participação no Novo Mercado com a BM&FBOVESPA. As Ações estão admitidas à negociação no Novo Mercado da BM&FBOVESPA sob o código "LPSB3".

A tabela abaixo indica as cotações mínima, média e máxima das ações de nossa emissão na BM&FBOVESPA para os períodos indicados:

	Valor por ação ordinária		
	Máximo⁽²⁾	Médio⁽³⁾	Mínimo⁽³⁾
	<i>(Em R\$ mil)</i>		
2006 ⁽¹⁾	23,78	22,69	21,75
2007 ⁽⁵⁾	32,94	23,40	18,32
2008 ⁽⁶⁾⁽⁷⁾	34,62	22,90	4,82
2009	23,62	11,77	5,51
2010 (até 21 de outubro de 2010)	37,51	25,52	19,10

FONTE: Bloomberg

⁽¹⁾ Início da negociação das Ações em 18 de dezembro de 2006.

⁽²⁾ Preço Máximo: Preço máximo de fechamento da ação.

⁽³⁾ Preço Médio: Média do preço de fechamento da ação.

⁽⁴⁾ Preço Mínimo: preço mínimo de fechamento da ação.

⁽⁵⁾ Em 27 de abril de 2007, aprovamos aumento de capital sem emissão de novas ações. Em 18 de dezembro de 2007, aprovamos a emissão de novas ações no âmbito do nosso Plano de Opção de Compra de Ações, em razão do exercício da opção de compra de ações, a qual ocorreu em 19 de dezembro de 2007, data esta que iniciou a negociação "ex-direitos" de tais ações. Para mais informações, ver item "17.2" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

⁽⁶⁾ A partir de 30 de abril de 2008, as ações de nossa emissão passaram a ser negociadas "ex-direitos" no que se refere ao pagamento de dividendos, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, aprovado por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2008. Para mais informações sobre nossas distribuições de dividendos, ver item "3.5", do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

⁽⁷⁾ Em 28 de novembro de 2007, aprovamos aumento de capital mediante emissão de novas ações, a qual ocorreu em 7 de janeiro de 2008, data esta que iniciou a negociação "ex-direitos" de tais ações. Para mais informações, ver item "17.2" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

	Valor por ação ordinária		
	Máximo⁽¹⁾	Médio⁽²⁾	Mínimo⁽³⁾
	<i>(Em R\$ mil)</i>		
2007			
Primeiro Trimestre.....	23,47	21,47	18,32
Segundo Trimestre ⁽⁴⁾	24,84	21,30	18,79
Terceiro Trimestre.....	27,53	24,34	20,10
Quarto Trimestre.....	32,94	26,60	23,30
2008			
Primeiro Trimestre.....	34,62	30,71	27,76
Segundo Trimestre ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	31,96	29,99	27,84
Terceiro Trimestre.....	30,28	23,59	12,73
Quarto Trimestre.....	12,53	7,81	4,82
2009			
Primeiro Trimestre.....	7,81	6,54	5,51
Segundo Trimestre.....	10,27	7,82	5,53
Terceiro Trimestre.....	17,71	13,37	9,74
Quarto Trimestre.....	23,62	19,39	17,07
2010			
Primeiro Trimestre.....	26,35	24,06	21,25
Segundo Trimestre.....	25,12	22,00	19,10
Terceiro Trimestre.....	30,70	27,58	22,60

FONTE: Bloomberg

⁽¹⁾ Preço Máximo: Preço máximo de fechamento da ação.

⁽²⁾ Preço Médio: Média do preço de fechamento da ação.

⁽³⁾ Preço Mínimo: preço mínimo de fechamento da ação.

⁽⁴⁾ Em 27 de abril de 2007, aprovamos aumento de capital sem emissão de novas ações. Em 18 de dezembro de 2007, aprovamos a emissão de novas ações no âmbito do nosso Plano de Opção de Compra de Ações, em razão do exercício da opção de compra de ações, a qual ocorreu em 19 de dezembro de 2007, data esta que iniciou a negociação "ex-direitos" de tais ações. Para mais informações, ver item "17.2" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

⁽⁵⁾ A partir de 30 de abril de 2008, as ações de nossa emissão passaram a ser negociadas "ex-direitos" no que se refere ao pagamento de dividendos, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007, aprovado por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 28 de abril de 2008. Para mais informações sobre nossas distribuições de dividendos, ver item "3.5", do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

⁽⁶⁾ Em 28 de novembro de 2007, aprovamos aumento de capital mediante emissão de novas ações, a qual ocorreu em 7 de janeiro de 2008, data esta que iniciou a negociação "ex-direitos" de tais ações. Para mais informações, ver item "17.2" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

	Valor por ação ordinária		
	Máximo ⁽¹⁾	Médio ⁽²⁾	Mínimo ⁽³⁾
	<i>(Em R\$ mil)</i>		
Janeiro de 2009.....	6,92	6,54	6,17
Fevereiro de 2009	7,81	7,35	6,56
Março de 2009	6,45	5,87	5,51
Abril de 2009.....	7,81	6,70	5,53
Maio de 2009	8,87	7,81	7,20
Junho de 2009	10,27	8,90	7,90
Julho de 2009	11,96	10,57	9,74
Agosto de 2009.....	14,41	13,29	12,62
Setembro de 2009.....	17,71	16,38	12,97
Outubro de 2009	20,36	18,47	17,07
Novembro de 2009.....	19,57	18,55	17,80
Dezembro de 2009	23,62	21,15	19,28
Janeiro de 2010 ⁽⁴⁾	23,43	22,66	21,60
Fevereiro de 2010	25,07	23,47	21,25
Março de 2010	26,35	25,68	24,44
Abril de 2010 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	25,12	23,21	22,00
Maio de 2010 ⁽⁷⁾	23,77	21,68	19,10
Junho de 2010 ⁽⁸⁾	24,00	22,93	21,65
Julho de 2010	27,20	24,48	22,60
Agosto de 2010 ⁽⁹⁾	29,00	28,05	26,49
Setembro de 2010	30,54	30,20	28,99
Outubro de 2010 (até 21 de outubro de 2010).....	37,51	35,21	32,00

FONTE: Bloomberg

(1) Preço Máximo: Preço máximo de fechamento da ação.

(2) Preço Médio: Média do preço de fechamento da ação.

(3) Preço Mínimo: preço mínimo de fechamento da ação.

(4) Em 21 de janeiro de 2010, aprovamos a emissão de novas ações no âmbito do nosso Plano de Opção de Compra de Ações, em razão do exercício da opção de compra de ações. A data de negociação "ex-direitos" de tais ações ocorreu em 28 de janeiro de 2010. Para mais informações, ver item "17.2" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

(5) A partir de 27 de abril de 2010, as ações de nossa emissão passaram a ser negociadas "ex-direitos" no que se refere ao pagamento de dividendos, referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, aprovado por meio de Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril de 2010. Para mais informações sobre nossas distribuições de dividendos, ver item "3.5", do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

(6) Em 8 de abril de 2008, aprovamos a emissão de novas ações no âmbito do nosso Plano de Opção de Compra de Ações, em razão do exercício da opção de compra de ações. A data de negociação "ex-direitos" de tais ações ocorreu em 11 de abril de 2010. Para mais informações, ver item "17.2" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

(7) Em 15 de maio de 2010, aprovamos a emissão de novas ações no âmbito do nosso Plano de Opção de Compra de Ações, em razão do exercício da opção de compra de ações. A data de negociação "ex-direitos" de tais ações ocorreu em 23 de maio de 2010. Para mais informações, ver item "17.2" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

(8) Em 4 de junho de 2010, aprovamos a emissão de novas ações no âmbito do nosso Plano de Opção de Compra de Ações, em razão do exercício da opção de compra de ações. A data de negociação "ex-direitos" de tais ações ocorreu em 9 de junho de 2010. Para mais informações, ver item "17.2" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

(9) Em 10 de agosto de 2010, aprovamos a emissão de novas ações no âmbito do nosso Plano de Opção de Compra de Ações, em razão do exercício da opção de compra de ações. A data de negociação "ex-direitos" de tais ações ocorreu em 17 de agosto de 2010. Para mais informações, ver item "17.2" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS AÇÕES

As Ações conferirão aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos titulares de ações ordinárias de nossa emissão, nos termos previstos em seu Estatuto Social, na Lei das Sociedades por Ações e no Regulamento do Novo Mercado, dentre os quais se destacam os seguintes:

- (i) cada Ação confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das nossas assembleias gerais;

- (ii) as Ações darão 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;
- (iii) no caso de nossa liquidação, direito ao recebimento dos pagamentos relativos ao remanescente do nosso capital social, na proporção da sua participação no nosso capital social;
- (iv) fiscalização da nossa gestão, nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações;
- (v) direito de preferência na subscrição de novas ações, conforme conferido pela Lei das Sociedades por Ações;
- (vi) direito de alienar as ações ordinárias no caso de alienação do nosso controle, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado;
- (vii) direito de alienar as ações ordinárias em oferta pública a ser realizada pelo acionista controlador, em caso de cancelamento do registro de companhia aberta ou de cancelamento de listagem das ações no Novo Mercado, por no mínimo seu valor econômico, apurado mediante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independente; e
- (viii) receber dividendos e demais distribuições pertinentes às ações que vierem a ser declarados por nós a partir da Data de Liquidação e todos os demais benefícios conferidos aos titulares das ações pela Lei das Sociedades por Ações, pelo Regulamento do Novo Mercado e por nosso Estatuto Social.

INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Os Coordenadores da Oferta, em nome e com a nossa concordância, convidaram as Instituições Consorciadas, indicadas na seção "Sumário da Oferta", na página 33 deste Prospecto, para participar da colocação das Ações objeto da Oferta.

APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS

A realização da Oferta, com exclusão do direito de preferência dos nossos atuais acionistas, bem como seus termos e condições, foram aprovados em reunião do Conselho de Administração realizada em 9 de setembro de 2010, cuja ata foi arquivada na JUCESP em 20 de setembro de 2010 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de São Paulo em 21 de setembro de 2010. As deliberações tomadas pelo Conselho de Administração em 9 de setembro de 2010 foram ratificadas em assembleia geral extraordinária da Companhia realizada em 15 de outubro de 2010 cuja ata está em fase de arquivamento na JUCESP e foi publicada no Diário Oficial

do Estado de São Paulo e no Jornal O Estado de São Paulo em 20 de outubro de 2010. O Preço por Ação foi aprovado em reunião do nosso Conselho de Administração realizada em 21 de outubro de 2010, antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no jornal O Estado de São Paulo na mesma data de publicação do Anúncio de Início e no Diário Oficial do Estado de São Paulo no dia útil seguinte.

RESERVA DE CAPITAL

A totalidade do valor da emissão das Ações objeto da Oferta será alocada integralmente à conta de nosso capital social, não sendo constituídas reservas específicas.

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

O público alvo da Oferta consiste em (i) investidores pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, nos termos da regulamentação em vigor, que realizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, observados o valor mínimo de pedido de investimento de R\$ 3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R\$ 300.000,00, por Investidor Não Institucional; e (ii) pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$ 300.000,00, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM e Investidores Institucionais Estrangeiros que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento da Lei 4.131, da Resolução CMN 2.689 e da Instrução CVM 325.

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Ações objeto da Oferta por meio da Oferta de Varejo e da Oferta Institucional, ambas descritas a partir da página 59 abaixo.

A Oferta de Varejo foi realizada junto a Investidores Não Institucionais, definidos no item "Oferta de Varejo", na página 59 abaixo.

A Oferta Institucional foi realizada junto a Investidores Institucionais, definidos no item "Oferta Institucional" na página 63 abaixo. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva da Oferta de Varejo, as Ações foram destinadas aos Investidores Institucionais, não sendo admitidas reservas antecipadas e inexistindo valores mínimos ou máximos de investimento para os Investidores Institucionais.

REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

Após o encerramento do Período de Reserva, a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a assinatura do Contrato de Colocação e do Contrato de Colocação Internacional, 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 realizarão a distribuição das Ações objeto da Oferta de forma não solidária, em regime de garantia firme de liquidação, a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, por meio de duas ofertas distintas, quais sejam, a Oferta de Varejo e a Oferta Institucional, conforme descrito abaixo, observado o disposto na Instrução CVM 400 e o Regulamento Novo Mercado da BM&FBOVESPA.

Foi aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam (i) nossos administradores ou controladores, (ii) administradores ou controladores de quaisquer das Instituições Participantes da Oferta e/ou de quaisquer dos Agentes de Colocação Internacional, (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o segundo grau de qualquer uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii) anteriores ("Pessoas Vinculadas") no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% (quinze por cento) do total de Ações objeto da Oferta. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, como foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações objeto da Oferta (excluídas as Ações Suplementares), não foi permitida a colocação de Ações junto aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as ordens de investimento realizadas por Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas. As Instituições Participantes da Oferta, e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, poderão celebrar operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações de *total return swap*). Os investimentos realizados pelas Instituições Participantes da Oferta, e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para proteção (*hedge*) de operações com derivativos, incluindo operações de *total return swap* não serão considerados investimentos por Pessoas Vinculadas para fins da Oferta. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter impactado adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Ações no mercado secundário.** Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta - A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá ter um impacto adverso na liquidez das Ações e na definição do Preço por Ação", na página 90 deste Prospecto.

Os Coordenadores da Oferta, com a nossa expressa anuência, elaboraram plano de distribuição das Ações, nos termos do artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400 e do Regulamento Novo Mercado, no que diz respeito ao esforço de dispersão acionária, o qual leva em conta a criação de uma base acionária diversificada de acionistas e nossas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica por nós e pelos Coordenadores da Oferta, observado que os Coordenadores da Oferta devem assegurar (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de

seus clientes, bem como (ii) o tratamento justo e equitativo a todos os investidores, e (iii) o recebimento prévio pelas Instituições Participantes da Oferta dos exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória, de modo que suas eventuais dúvidas possam ser esclarecidas junto aos Coordenadores da Oferta.

OFERTA DE VAREJO

A Oferta de Varejo será realizada junto a investidores pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e clubes de investimento (registrados na BM&FBOVESPA, nos termos da regulamentação em vigor) que não sejam considerados Investidores Institucionais, que realizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva observado o valor mínimo de pedido de investimento de R\$3.000,00 e o valor máximo de pedido de investimento de R\$300.000,00, por Investidor Não Institucional

No contexto da Oferta de Varejo, o montante de, no mínimo, 10% (dez por cento) e, no máximo, 20% (vinte por cento) do total das Ações da Oferta, excluídas as Ações Suplementares será destinado prioritariamente à colocação pública junto a Investidores Não Institucionais na Oferta de Varejo.

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

Os Pedidos de Reserva puderam ser efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens (b), (c), (e), (i), (j), (k) e (l) abaixo, observadas as condições do próprio instrumento de Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições:

- (a) os Investidores Não Institucionais interessados tiveram que realizar reservas de Ações junto a uma única Instituição Consorciada, nas dependências de referida Instituição Consorciada, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva, observado os Valores Mínimo e Máximo do Pedido de Reserva. O Investidor Não Institucional que seja Pessoa Vinculada teve que indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de ter sido seu Pedido de Reserva cancelado pela respectiva Instituição Consorciada;
- (b) foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações Suplementares), portanto não foi permitida a colocação, pelas Instituições Consorciadas, de Ações junto a Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados;
- (c) cada Investidor Não Institucional pode estipular, no respectivo Pedido de Reserva, o preço máximo por Ação como condição de eficácia do seu Pedido de Reserva, nos termos do parágrafo 3º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Caso o Investidor Não Institucional tenha

optado por estipular um preço máximo por Ação no Pedido de Reserva e o Preço por Ação tenha sido fixado em valor superior ao preço máximo por Ação estipulado pelo investidor, o Pedido de Reserva foi automaticamente cancelado pela respectiva Instituição Consorciada;

- (d) após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a quantidade de Ações subscritas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 12:00 horas do dia útil imediatamente posterior à data de publicação do Anúncio de Início pela Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sendo o pagamento limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista no item (h) abaixo;
- (e) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento do valor indicado no item (d) acima, junto à Instituição Consorciada com que tenha realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 10:30 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Consorciada na qual tal reserva foi realizada irá garantir a liquidação por parte do Investidor Não Institucional, e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado;
- (f) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a BM&FBOVESPA, em nome de cada Instituição Consorciada junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o número de Ações correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço por Ação, ressalvada a possibilidade de desistência prevista nos itens (i) e (l) abaixo, as possibilidades de cancelamento previstas nos itens (b), (c), (e) acima e (j) e (k) abaixo e a possibilidade de rateio prevista no item (h) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Ação, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao número inteiro de Ações;
- (g) tendo a totalidade dos Pedidos de Reserva de Ações realizados por Investidores Não Institucionais sido igual ou inferior ao montante de 20% das Ações objeto da Oferta, sem considerar as Ações Suplementares, não haverá rateio, sendo todos os Investidores Não Institucionais integralmente atendidos em todas as suas reservas e eventuais sobras no lote ofertado aos Investidores Não Institucionais destinadas a Investidores Institucionais, nos termos descritos abaixo;
- (h) tendo a totalidade dos Pedidos de Reserva de Ações realizados por Investidores Não Institucionais sido superior ao montante de Ações destinadas à Oferta de Varejo, sem considerar as Ações Suplementares, será realizado rateio das Ações, da seguinte forma: (i) a divisão igualitária e sucessiva das Ações destinadas a Investidores Não Institucionais entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva, desconsiderando-se as frações de Ações até o limite de R\$3.000,00 por Investidor Não Institucional, e (ii) uma vez atendido o critério de rateio descrito no sub-item (i) acima, será efetuado o rateio proporcional das Ações destinadas a Investidores Não

Institucionais remanescentes entre todos os Investidores Não Institucionais, observando-se o valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Ações. Opcionalmente, a nosso critério e dos Coordenadores da Oferta, a quantidade de Ações destinadas a Investidores Não Institucionais pode ser aumentada para que os pedidos excedentes dos Investidores Não Institucionais possam ser total ou parcialmente atendidos, sendo que, no caso de atendimento parcial, será observado o critério de rateio descrito neste item;

- (i) na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional ou a sua decisão de investimento, nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400, referido Investidor Não Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva após o início do Período de Colocação. Nesta hipótese, o Investidor Não Institucional deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Consorciada que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, fax ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Consorciada, conforme dados abaixo) em conformidade com os termos e no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de recebimento da comunicação pelo Investidor Não Institucional, sendo neste caso o Pedido de Reserva cancelado pela respectiva Instituição Consorciada. Caso o Investidor Não Institucional não informe por escrito a Instituição Consorciada de sua desistência do Pedido de Reserva no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de recebimento da comunicação pelo Investidor Não Institucional, será presumido que tal Investidor Não Institucional manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva;
- (j) na hipótese de (i) não haver a conclusão da Oferta, (ii) rescisão do Contrato de Colocação, (iii) cancelamento da Oferta; (iv) revogação da Oferta, que torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, ou, ainda, (v) em qualquer outra hipótese de devolução dos Pedidos de Reserva em função de expressa disposição legal, todos os Pedidos de Reserva serão automaticamente cancelados e cada uma das Instituições Consorciadas comunicará o cancelamento da Oferta, inclusive por meio de publicação de aviso ao mercado, aos Investidores Não Institucionais de quem tenham recebido Pedido de Reserva;
- (k) na hipótese de haver descumprimento ou indícios de descumprimento, por qualquer uma das Instituições Consorciadas, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400, especialmente as normas relativas a período de silêncio, emissão de relatórios de pesquisa e divulgação de material de publicidade que não tenha sido previamente aprovado pela CVM, tal Instituição Consorciada deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Ações no âmbito da Oferta, pelo que serão cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores Não Institucionais os valores eventualmente dados em contrapartida às Ações,

no prazo de 3 (três) dias úteis da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Consorciada, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores pagos em função do IOF/câmbio. A Instituição Consorciada a que se refere este item (k) deverá informar imediatamente aos Investidores Não Institucionais de quem tenham recebido Pedido de Reserva sobre o referido cancelamento; e

- (l) em caso de suspensão ou modificação da Oferta, as Instituições Consorciadas deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor Não Institucional está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições estabelecidas. Caso o Investidor Não Institucional já tenha aderido à Oferta, cada Instituição Consorciada deverá comunicar diretamente o Investidor Não Institucional que tenha efetuado Pedido de Reserva junto a tal Instituição Consorciada a respeito da modificação efetuada. O Investidor Não Institucional poderá desistir do Pedido de Reserva até as 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que recebeu a comunicação por escrito da suspensão ou a modificação da Oferta. Nesta hipótese, o Investidor Não Institucional deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Consorciada que tenha recebido o seu Pedido de Reserva, em conformidade com os termos e no prazo estipulado no respectivo Pedido de Reserva, o qual será cancelado pela referida Instituição Consorciada. Caso o Investidor Não Institucional não informe por escrito a Instituição Consorciada de sua desistência do Pedido de Reserva no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da referida comunicação será presumido que tal Investidor Não Institucional manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

Os Investidores Não Institucionais deverão realizar a subscrição das Ações mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com o procedimento descrito acima.

As Instituições Consorciadas somente atenderam aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta corrente bancária nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor. Recomendou-se aos Investidores Não Institucionais que verificassem com a Instituição Consorciada de sua preferência, antes de realizar seu Pedido de Reserva, se esta exigiria a manutenção de recursos em conta bancária aberta e/ou mantida junto a ela, para fins de garantia do Pedido de Reserva efetuado. Os Investidores Não Institucionais interessados na realização do Pedido de Reserva tiveram que ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos respectivos Pedidos de Reserva, bem como as informações constantes neste Prospecto.

A revogação, suspensão ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio do Diário Oficial do Estado de São Paulo e do jornal O Estado de São Paulo, veículos também utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 (“Anúncio de Retificação”).

Em qualquer hipótese de (i) revogação da Oferta, (ii) cancelamento da Oferta, (iii) desistência do investidor do Pedido de Reserva, (iv) cancelamento do Pedido de Reserva, ou (v) suspensão ou

modificação da Oferta, devem ser restituídos integralmente aos Investidores Não Institucionais aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, no prazo de 3 (três) dias úteis da data de divulgação da revogação, do cancelamento, do recebimento da comunicação da desistência, da suspensão ou da modificação, conforme o caso, sem qualquer remuneração ou correção monetária, conforme artigo 26 da Instrução CVM 400, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores pagos em função do IOF/câmbio. Na presente data, não há outro tributo a ser deduzido na eventualidade de ocorrer a modificação ou a revogação da Oferta.

OFERTA INSTITUCIONAL

A Oferta Institucional será realizada junto a pessoas físicas e jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e clubes de investimento registrados na BM&FBOVESPA, cujas intenções específicas ou globais de investimento excedam R\$300.000,00, além de fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM ("Investidores Institucionais Locais"), e Investidores Institucionais Estrangeiros (Investidores Institucionais Locais e Investidores Institucionais Estrangeiros em conjunto "Investidores Institucionais").

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva nos termos do item acima, as Ações remanescentes serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e inexistindo valores mínimo ou máximo de investimento, e assumindo cada Investidor Institucional a obrigação de verificar se está cumprindo os requisitos acima para participar da Oferta Institucional.

Caso o número de Ações objeto de ordens recebidas de Investidores Institucionais durante o Procedimento de *Bookbuilding* exceda o total de Ações remanescentes após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos e condições descritos acima, terão prioridade no atendimento de suas respectivas ordens os Investidores Institucionais que, a nosso critério e dos Coordenadores da Oferta, levando em consideração o disposto no plano de distribuição descrito acima, nos termos do § 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, melhor atendam ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de acionistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação, ao longo do tempo, sobre as nossas perspectivas, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Os Investidores Institucionais deverão realizar a subscrição das Ações objeto da Oferta mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição das Ações. Os Investidores Institucionais Estrangeiros deverão realizar a subscrição das Ações por meio dos mecanismos previstos na Lei 4.131, na Resolução CMN 2.689 e na Instrução CVM 325.

VIOLAÇÕES DE NORMAS DE CONDUTA

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

PRAZOS DA OFERTA

O prazo para a distribuição das Ações objeto da Oferta terá início na data de publicação do Anúncio de Início e será encerrado na data de publicação do Anúncio de Encerramento, limitado ao prazo máximo de seis meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início ("Prazo de Distribuição").

Os Coordenadores da Oferta terão o prazo de até 3 (três) dias úteis, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, para efetuar a colocação das Ações ("Período de Colocação"). A liquidação física e financeira da Oferta está prevista para ser realizada no último dia do Período de Colocação ("Data de Liquidação"), exceto com relação à distribuição de Ações Suplementares, cuja liquidação ocorrerá dentro do prazo de até 3 (três) dias úteis contados a partir da data do exercício da Opção de Ações Suplementares ("Data de Liquidação das Ações Suplementares").

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

PREÇO POR AÇÃO

No contexto da Oferta, o Preço por Ação foi fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, tendo como parâmetro (i) a cotação das ações de emissão da Companhia na BM&FBOVESPA, e (ii) a apuração do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*. Os Investidores Não Institucionais não participaram do Procedimento de *Bookbuilding* nem, portanto, do processo de fixação do Preço por Ação. A escolha do critério de preço de mercado para a determinação do

Preço por Ação é justificada tendo em vista que tal preço não promoverá diluição injustificada dos demais acionistas e que o valor de mercado das Ações a serem emitidas foi aferido com a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, a qual reflete o valor pelo qual os Investidores Institucionais apresentaram suas ordens firmes de subscrição no contexto da Oferta. O Preço por Ação foi aprovado pelo nosso Conselho de Administração, em reunião realizada em 21 de outubro de 2010, antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, cuja ata será devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Jornal O Estado de São Paulo na mesma data de publicação do Anúncio de Início e no Diário Oficial do Estado de São Paulo no dia útil seguinte.

Foi aceita a participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, até o limite máximo de 15% (quinze por cento) do valor da Oferta. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, como foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade das Ações inicialmente ofertadas (sem considerar as Ações Suplementares), não foi permitida a colocação, pelos Coordenadores da Oferta, de Ações aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as ordens de investimento realizadas por Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas automaticamente canceladas. **A participação de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* pode ter impactado adversamente a formação do Preço por Ação e o investimento nas Ações por Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Ações no mercado secundário.** Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta - A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá ter um impacto adverso na liquidez das Ações e na definição do Preço por Ação", na página 90 deste Prospecto.

Os investimentos realizados pelas Instituições Participantes da Oferta, e/ou sociedades de seu conglomerado econômico no Brasil e no exterior para proteção (*hedge*) de operações com derivativos, incluindo operações de *total return swap*, realizadas no Brasil ou no exterior, não serão considerados investimentos por Pessoas Vinculadas para fins da Oferta. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

CRONOGRAMA DA OFERTA

Segue abaixo um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na ANBIMA do pedido de análise prévia da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Datas previstas ⁽¹⁾
1.	Protocolo na ANBIMA do pedido de análise prévia da Oferta Publicação do Fato Relevante, comunicando o pedido de análise prévia da Oferta Disponibilização da 1ª minuta do Prospecto Preliminar nos <i>websites</i> dos Coordenadores da Oferta, da Companhia, da CVM, da ANBIMA e da BM&FBOVESPA	9 de setembro de 2010
2.	Publicação do Aviso ao Mercado (sem o logotipo das Instituições Consorciadas) Disponibilização do Prospecto Preliminar Início das Apresentações de <i>Roadshow</i> Início do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	6 de outubro de 2010
3.	Republicação do Aviso ao Mercado (com o logotipo das Instituições Consorciadas) Início do Período de Reserva	13 de outubro de 2010
4.	Encerramento do Período de Reserva	20 de outubro de 2010
5.	Encerramento das Apresentações de <i>Roadshow</i> Encerramento do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> Fixação do Preço por Ação Reunião do Conselho de Administração da Companhia aprovando o Preço por Ação Assinatura do Contrato de Colocação, do <i>Placement Facilitation Agreement</i> e de outros contratos relacionados à Oferta	21 de outubro de 2010
6.	Registro da Oferta pela CVM Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Início do Prazo de Exercício da Opção de Ações Suplementares	22 de outubro de 2010
7.	Início das negociações das Ações objeto da Oferta na BM&FBOVESPA	25 de outubro de 2010
8.	Data de Liquidação	27 de outubro de 2010
9.	Encerramento do Prazo de Exercício da Opção de Ações Suplementares	20 de novembro de 2010
10.	Data Máxima de Liquidação das Ações Suplementares	25 de novembro de 2010
11.	Data Máxima para Publicação do Anúncio de Encerramento	22 de abril de 2011

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

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, este cronograma será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio de publicação de aviso no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de São Paulo e em nossa página na rede mundial de computadores (www.lopes.com.br).

Para informações sobre “Regime de Distribuição”, “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta”, “Suspensão e Cancelamento da Oferta” e “Inadequação da Oferta”, ver páginas 58, 71, 72 e 72, respectivamente, deste Prospecto.

Para informações sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Ações, nos casos de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, ver páginas 71 e 72 deste Prospecto.

Para informações sobre os prazos, condições e preço de revenda no caso de alienação de ações adquiridas pelos Coordenadores, nos termos descritos no Contrato de Colocação, ver seção “Informações Detalhadas sobre a Garantia Firme de Liquidação” na página 67 deste Prospecto.

CONTRATO DE COLOCAÇÃO

Foi celebrado o Contrato de Colocação, entre nós, os Coordenadores da Oferta e a BM&FBOVESPA, esta última na qualidade de interveniente anuente.

De acordo com os termos do Contrato de Colocação, os Coordenadores da Oferta concordaram que, após a concessão do registro da Oferta pela CVM, as Ações serão distribuídas no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, em regime de garantia firme de liquidação a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Colocação contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta seção.

O Contrato de Colocação estabelece que a obrigação dos Coordenadores da Oferta de efetuarem o pagamento pelas Ações está sujeita a determinadas condições, tais como a entrega de pareceres por seus assessores legais, cartas de conforto pelos nossos auditores e a assinatura de acordos de não disposição das ações por nós emitidas, pelo nosso acionista controlador, pelos nossos conselheiros e diretores. De acordo com o Contrato de Colocação, nos obrigamos a indenizar os Coordenadores da Oferta em certas circunstâncias e contra determinadas contingências.

O Contrato de Colocação está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta e à CVM, nos endereços indicados no item "Informações Adicionais", na página 78 abaixo.

INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE A GARANTIA FIRME DE LIQUIDAÇÃO

A garantia firme de liquidação a ser prestada pelos Coordenadores da Oferta consiste na obrigação não solidária de subscrição e liquidação das Ações da Oferta (exceto as Ações Suplementares) que não foram liquidadas pelos investidores que as subscreveram, na proporção até o limite individual de cada um dos Coordenadores da Oferta, conforme indicado no Contrato de Colocação. A garantia firme de liquidação é vinculante a partir do momento em que foi concluído o Procedimento de *Bookbuilding*, assinado o Contrato de Colocação e concedido o registro da Oferta pela CVM.

Caso as Ações objeto da Oferta subscritas por investidores não sejam totalmente liquidadas por esses até a Data de Liquidação, cada Coordenador da Oferta subscreverá e liquidará, pelo Preço por Ação, na proporção até o limite individual de cada um dos Coordenadores da Oferta, conforme indicado no Contrato de Colocação, na Data de Liquidação, a totalidade do saldo resultante da diferença entre o número de Ações da Oferta objeto da garantia firme de liquidação por ele prestada e o número de Ações da Oferta efetivamente colocado e liquidado por investidores no mercado. O preço de revenda de tal saldo de Ações da Oferta junto ao público, pelos Coordenadores da Oferta, durante o Prazo de Distribuição, será limitado ao Preço por Ação, ficando ressaltado que as atividades de estabilização descritas no item "Contrato de Estabilização", na página 69 deste Prospecto não estarão sujeitas a tais limites.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

Nos termos do Contrato de Colocação, os respectivos limites individuais de garantia individual e não solidária prestada por cada Coordenador da Oferta são os seguintes:

Coordenadores da Oferta	% em relação ao total de Ações da Oferta
Itaú BBA	37,50%
BTG Pactual	37,50%
Goldman Sachs	25,00%
Total	100,0%

Para os fins do disposto no item 5 do Anexo VI à Instrução CVM 400, caso os Coordenadores da Oferta eventualmente venham a subscrever Ações da Oferta nos termos acima e tenham interesse em vender tais Ações da Oferta antes da publicação do Anúncio de Encerramento, o preço de venda de tais Ações da Oferta será o preço de mercado das ações ordinárias de nossa emissão, limitado ao Preço por Ação, sendo certo, entretanto, que o disposto neste parágrafo não se aplica às operações realizadas em decorrência de atividades de estabilização.

CONTRATO DE COLOCAÇÃO INTERNACIONAL

Nós e os Agentes de Colocação Internacional celebramos o Contrato de Colocação de Internacional, que regula o esforço de colocação das Ações no exterior pelos Agentes de Colocação Internacional, das Ações a serem adquiridas por Investidores Institucionais Estrangeiros por meio dos mecanismos de investimento regulamentados pelo CMN, pelo Banco Central e pela CVM, em conformidade com o disposto nas isenções de registros previstas no *Securities Act*.

Os Coordenadores da Oferta, os Coordenadores Contratados e os Agentes de Colocação Internacional concordam que, salvo se permitido pelo Contrato de Colocação, pelo Contrato de Colocação Internacional ou pelo Contrato de Estabilização, as Ações, as Ações Suplementares não serão ofertadas ou vendidas nos Estados Unidos da América ou a pessoas residentes, domiciliadas, ou com sede nos Estados Unidos da América (*U.S. persons*), conforme definido no Regulamento S, ou em seu nome ou em seu benefício, em qualquer momento, durante o Prazo de Distribuição, exceto se de acordo com isenções de registro nos termos do *Securities Act*. Os termos utilizados acima terão o significado a eles atribuídos pela Regra 144A e pelo Regulamento S.

De acordo com o Contrato de Colocação Internacional, somos obrigados a indenizar os Agentes de Colocação Internacional caso estes venham a sofrer perdas no exterior por conta de incorreções ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum*, datado da data do Prospecto Preliminar, e no *Final Offering Memorandum*, datado da data do Prospecto Definitivo. Caso os Agentes de Colocação Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a tais questões, eles poderão ter direito de regresso contra nós por conta desta cláusula de indenização. Para informações adicionais acerca dos riscos envolvidos no potencial regresso dos Agentes de Colocação Internacional contra nós, vide o Fator de Risco "Estamos realizando uma Oferta Ações no Brasil, com esforços de venda no exterior, o que poderá nos deixar expostos a riscos de litígio relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil e no exterior. Os riscos de litígio relativos a ofertas de valores mobiliários no exterior são potencialmente maiores do que os riscos relativos a uma oferta de valores mobiliários no Brasil", na página 88 deste Prospecto. Além disso, o Contrato de Colocação Internacional possui declarações específicas em relação à observância das leis de

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros procedimentos judiciais.

CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

Os custos de distribuição e as despesas relativas à Oferta serão pagos integralmente por nós.

Abaixo segue descrição dos custos estimados da Oferta:

Comissões e Despesas⁽¹⁾	Valor (Em R\$)⁽²⁾	Valor por Ação (Em R\$)⁽²⁾	Em Relação ao Valor Total da Oferta (Em %)⁽²⁾
Comissão de Coordenação ⁽³⁾	1.080.288,00	0,23	0,60
Comissão de Colocação ⁽³⁾	3.240.864,00	0,68	1,80
Prêmio de Garantia Firme ⁽³⁾	1.080.288,00	0,23	0,60
Comissão de Incentivo ⁽⁴⁾	2.700.720,00	0,56	1,50
Comissão Adicional ao Goldman Sachs ⁽⁵⁾	396.106,00	0,08	0,22
Total de Comissões⁽³⁾	8.498.266,00	1,77	4,72
Impostos, Taxas e Outras Retenções	907.673,00	0,19	0,50
Despesas de Registro da Oferta	97.273,84	0,02	0,06
Despesas com Auditores	400.000,00	0,08	0,22
Despesas com Advogados e Consultores ⁽⁶⁾	1.000.000,00	0,21	0,56
Despesas com publicidade da Oferta e Outras Despesas	700.000,00	0,15	0,39
Total Despesas	3.104.947,00	0,65	1,72
Total Geral	11.603.213,00	2,42	6,44

(1) Sem considerar o exercício das Ações Suplementares.

(2) Baseado no Preço por Ação.

(3) Custos estimados.

(4) A Comissão de Incentivo não inclui eventuais comissões de incentivo a serem pagas em decorrência da colocação de Ações Suplementares.

(5) A Comissão Adicional ao Goldman Sachs não inclui eventuais comissões a serem pagas em decorrência da colocação de Ações Suplementares.

(6) Custos estimados.

CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO

O BTG Pactual, por intermédio da BTG Pactual Corretora, poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das Ações na BM&FBOVESPA, no prazo de até 30 (trinta) dias contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização, o qual foi previamente submetido à análise e aprovação da CVM e da BM&FBOVESPA, nos termos do artigo 23, parágrafo 3º da Instrução CVM 400 e do item II da Deliberação CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005, antes da publicação do Anúncio de Início.

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

O Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao BTG Pactual e à CVM, nos endereços indicados no item "Informações Adicionais" na página 78 deste Prospecto.

NEGOCIAÇÃO NA BM&FBOVESPA

As nossas ações ordinárias estão listadas no Novo Mercado, sob o código "LPSB3". O início de negociação das Ações da Oferta no Novo Mercado da BM&FBOVESPA ocorrerá a partir do dia útil seguinte à publicação do Anúncio de Início. Para mais informações sobre a negociação das Ações na BM&FBOVESPA, consulte uma das Instituições Participantes da Oferta.

ACORDOS DE RESTRIÇÃO À VENDA DE AÇÕES (*LOCK-UP*)

Nós, os acionistas Rosediamond LLP, Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Mocastland, São Francisco Participações Ltda., Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda., os membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria: Marcos Bulle Lopes, Francisco Lopes Neto, Maurício Curvelo de Almeida Prado, Martin Escobari Lifchitz, Edward Jorge Christianini, Alcides Lopes Tápias, Tomás Nioac de Salles, Raquel Barbosa Parpinelli Correa, Marcello Rodrigues Leone e Claudia Francisco Brito comprometeram-se perante os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional a celebrar acordos de restrição à venda de ações de nossa emissão ("Instrumentos de Lock-up"), por meio dos quais concordaram, em não emitir, oferecer, vender, contratar a venda ou compra, dar em garantia ou de outra forma alienar ou adquirir, direta ou indiretamente, pelo período de 90 (noventa) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, exceto o acionista Rosediamond LLP, para quem o período de restrição é de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, quaisquer ações de nossa emissão de que sejam titulares imediatamente após a Oferta, ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por, ou que representem um direito de receber ações de nossa emissão, ou que admitam pagamento mediante entrega de ações de nossa emissão, bem como derivativos nelas lastreados, ressalvadas as Ações Suplementares, entre outros.

Não obstante as disposições acima, as seguintes transferências de valores mobiliários serão permitidas ("Transferências Permitidas"): (i) transferência a título de doação de boa-fé, (ii) alienações para qualquer *trust* para o nosso benefício, direto ou indireto, ou de nossos acionistas e/ou de seus familiares diretos, (iii) transferência de valores mobiliários para qualquer uma de nossas subsidiárias, (iv) transferência de 1 (uma) ação ordinária de emissão da Companhia para qualquer indivíduo com o fim específico de torná-lo elegível ao cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia, (v) transferência de valores mobiliários para qualquer corretora, no contexto da realização de atividades de formação de mercado, conforme requerido pelas e de acordo com as leis brasileiras aplicáveis, incluindo a Instrução CVM 384 e os Códigos ANBIMA ou como empréstimo feito ao BTG Pactual ou a qualquer entidade indicada pelo BTG Pactual de certo número de Ações, conforme determinado pelo BTG Pactual, de modo a permitir a realização de atividades de estabilização das Ações nos termos do Contrato de Estabilização, (vi) relacionadas aos nossos planos de opção de ações atualmente em vigor ou que vierem a ser implementados, (vii) para quaisquer terceiros em razão da aquisição de ações ou ativos destes terceiros ou de seus acionistas no montante máximo de 5% (cinco por cento) das ações de emissão da Companhia, ou (viii) mediante prévio consentimento por escrito (sendo que tal consentimento não será desarrazoadamente negado) dos Coordenadores da Oferta e dos Agentes de Colocação

Internacional, respectivamente; desde que nos casos (i), (ii) e (iii) acima mencionados, antes de qualquer transferência, o beneficiário concorde, por escrito, juntamente com o os Coordenadores da Oferta e os Agentes de Colocação Internacional a se vincularem nos termos do Instrumentos de *Lock-Up*, e, ainda, confirme que está de acordo com todos os termos dos Instrumentos de *Lock-Up*.

INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA DE AÇÕES

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

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

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

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal O Estado de São Paulo, veículos também usados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, e as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o manifestante está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Nessa hipótese, os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400 ("Anúncio de Revogação" e "Anúncio de Retificação").

Com a publicação do Anúncio de Revogação, a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, ao Anúncio de Revogação tornar-se-ão ineficazes, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Ações, no prazo de três dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, deduzidos, caso aplicável, os valores pagos em função do IOF/câmbio. Na presente data não há outro tributo a ser deduzido na eventualidade de ocorrer a modificação ou revogação da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Após a publicação do Anúncio de Retificação, as Instituições Participantes da Oferta só aceitarão ordens no Procedimento de *Bookbuilding* e Pedidos de Reserva daqueles investidores que se

declararem cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta e se mantiverem em silêncio em relação aos termos do Anúncio de Retificação e da comunicação acerca da modificação na Oferta, após o prazo de 5 dias do recebimento da comunicação acerca da modificação na Oferta, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 27 da Instrução CVM 400, serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação e da comunicação acerca da modificação na Oferta, caso não revoguem expressamente suas ordens no Procedimento de *Bookbuilding* ou Pedidos de Reserva. Nesta hipótese, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO 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 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 três dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária deduzidos, caso aplicável, os valores pagos em função do IOF/câmbio. Na presente data não há outro tributo a ser deduzido na eventualidade de ocorrer a suspensão ou cancelamento da Oferta.

INADEQUAÇÃO DA OFERTA

Não há inadequação específica da Oferta a determinado grupo ou categoria de investidor. No entanto, a presente Oferta não é adequada a investidores avessos ao risco inerente ao investimento em ações. A subscrição das Ações apresenta certos riscos e possibilidades de perdas patrimoniais que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. Os investidores devem ler as seções "Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta", a partir das páginas 30 e 86, respectivamente, deste Prospecto, bem como os itens "4. Fatores de Risco" e "5. Riscos de Mercado" do Formulário de Referência, para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados em relação à subscrição das Ações.

INFORMAÇÕES SOBRE A COMPANHIA

Segundo o artigo 2º do nosso Estatuto Social, nosso objeto social é (i) a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis ou de direitos e obrigações a eles relativos; (ii) a administração de bens próprios, por conta própria ou de terceiros; e (iii) a participação, de qualquer forma, no capital social de outras empresas.

RELACIONAMENTO ENTRE NÓS E OS COORDENADORES DA OFERTA E SEUS CONGLOMERADOS ECONÔMICOS

À exceção dos relacionamentos descritos abaixo, não há mais nenhum outro relacionamento entre nós e os Coordenadores da Oferta e seus conglomerados Econômicos, nos termos do item 3.3.2, do anexo III, da Instrução CVM 400.

Relacionamento entre nós e os Coordenadores da Oferta

Relacionamento entre nós e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, o Coordenador Líder e as sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico possuem o seguinte relacionamento conosco e com nossas controladas: (i) CDB – Certificado de Depósito Bancário; (ii) fiança bancária; (iii) prestação de serviços bancários; (iv) seguros; e (v) o Sr. Alcides Lopes Tápias, membro do nosso Conselho de Administração, é também membro do Conselho de Administração do Itaú Unibanco S.A.

Abaixo, indicamos as principais condições das operações referidas nos itens “i” a “iii” acima:

(i) CDB - Certificado de Depósito Bancário

Nós e nossas controladas possuímos, na data do Prospecto, aplicações financeiras em 184 CDBs de emissão do Itaú Unibanco S.A., cujo saldo em aberto na data deste Prospecto é de R\$59,9 milhões. Nossas controladas que possuem tais aplicações são: LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda., LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda., LPS Minas Gerais – Consultoria de Imóveis Ltda., LPS Goiás – Consultoria de Imóveis Ltda., LPS Fortaleza – Consultoria de Imóveis Ltda., LPS Campinas – Consultoria de Imóveis Ltda., LPS Brasília – Consultoria de Imóveis Ltda., LPS Bahia – Consultoria de Imóveis Ltda., LPS Espírito Santo – Consultoria de Imóveis Ltda., LIV - Intermediação Imobiliária Ltda., LIL - Intermediação Imobiliária Ltda., Habitcasa – Consultoria de Imóveis Ltda., SATI – Assessoria Técnica e Documental Ltda. Os CDBs possuem datas de emissão que variam entre 5 de agosto de 2009 a 20 de agosto de 2010 e datas de vencimento que variam entre 20 de julho de 2012 a 5 de agosto de 2013. A taxa de remuneração praticada na totalidade dos CDBs equivale a 100% do CDI. Realizamos tal tipo de aplicação com a finalidade de remunerar nosso caixa, sendo que em todos os casos a liquidez é diária.

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

(ii) Fiança Bancária

O Coordenador Líder emitiu seis cartas de fiança bancária tendo nós e nossas controladas como afiançadas. A tabela abaixo apresenta as principais características das seis cartas de fiança supramencionadas:

Cartas de Fiança	Contratante	Data de Celebração	Data de Vencimento	Valor (em R\$)	Saldo em Aberto (em R\$)	Taxa Efetiva (% a.a.)	Finalidade
100.410.060.062.900	LPS Minas Gerais Consultoria de Imóveis Ltda	15/07/2010	15/07/2011	103.393,47	103.393,47	3	Em garantia de dívida pecuniária decorrente de pagamento de dívidas referentes a imóvel
100.410.060.063.000	LPS Minas Gerais Consultoria de Imóveis Ltda	15/07/2010	15/07/2011	303.480,12	303.480,12	1,5	Em garantia de dívida pecuniária decorrente de pagamento de dívidas referentes a imóvel
100.409.100.049.900	LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda	20/10/2009	20/10/2011	88.491,55	88.491,55	3,34	Em garantia de dívida pecuniária decorrente de pagamento de dívidas referentes a imóvel
100.409.070.064.200	LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda	27/07/2009	07/11/2011	69.600,00	79.762,39	3	Em garantia de dívida pecuniária decorrente de pagamento de dívidas referentes a imóvel
100.410.020.054.600	LPS Sul - Consultoria de Imóveis Ltda	23/02/2010	01/03/2011	232.285,00	232.285,00	2	Em garantia de dívida pecuniária decorrente de pagamento de dívidas referentes a imóvel
100.410.030.055.900	EBC Soluções Imobiliárias Ltda	16/03/2010	16/03/2011	135.118,20	135.118,20	2	Em garantia de dívida pecuniária decorrente de pagamento de dívidas referentes a imóvel
100.409.100.043.900	LPS Goiás - Consultoria de Imóveis Ltda	15/10/2009	15/10/2011	22.126,88	22.126,88	11,1437	Em garantia de dívida pecuniária decorrente de pagamento de dívidas referentes a imóvel

(iii) Prestação de Serviços Bancários

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e as sociedades pertencentes ao seu conglomerado econômico prestam à Companhia e as suas controladas serviços bancários como: (a) cobrança bancária (volume médio mensal de aproximadamente R\$ 3.700.000,00), por meio de contrato celebrado em 11 de maio de 2009; (b) pagamentos a funcionários (folha de pagamento de cerca de 280 funcionários com volume médio mensal aproximado de R\$ 700.000,00), sem qualquer contrato que os regule; (c) pagamentos a fornecedores e tributos (volume médio mensal de cerca de R\$ 15.700.000,00), por meio de contrato celebrado em 30 de janeiro de 2008; e (d) depósitos identificados (volume médio mensal de aproximadamente R\$ 5.300.000,00), por meio de contrato celebrado em 9 de novembro de 2009. Todos os serviços descritos acima são realizados de forma mensal. Além disso, pela natureza dos serviços prestados, não há data de vencimento para os respectivos contratos, os quais ficam vigentes até que nós solicitemos o distrato.

(iv) Seguros

Nós e nossas controladas possuímos três apólices de seguro junto à sociedade integrante do conglomerado econômico do Coordenador Líder com coberturas para imóveis de nossa propriedade cujos prêmios anuais totalizam aproximadamente R\$45.000,00.

Ademais, nós, por meio de nossa controlada SATI, e sociedades integrantes do grupo econômico do Coordenador Líder somos acionistas da Olímpia Promoção e Serviços S.A., cujo nome fantasia é CrediPronto!, empresa que promove o financiamento imobiliário com foco no mercado secundário e que se encontra descrita nos itens 6.5 – “10) *Joint Venture* entre a Companhia, por meio de sua controlada SATI, e o Itaú”, 7.1 e 7.9 – “Frentes de Negócios – CrediPronto! – Promoção de Financiamentos” do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

Sociedades integrantes do conglomerado econômico do Itaú BBA eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de nossa emissão, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. Todavia, a participação acionária das sociedades integrantes do conglomerado econômico do Itaú BBA não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do nosso capital social.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de nosso conglomerado econômico não participaram, até a data deste Prospecto, de nenhuma oferta pública de valores mobiliários de nossa emissão e não realizaram nenhuma operação de financiamento conosco e/ou nossas Controladas nos últimos 12 (doze) meses. Ademais, entendemos que não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta.

Exceto pelo disposto acima, nós e nossas controladas não possuímos qualquer outro relacionamento relevante com o conglomerado econômico do Itaú BBA e, exceto pela remuneração prevista em “Custos de Distribuição”, na página 69 deste Prospecto, não há qualquer remuneração a ser paga, por nós, ao Coordenador Líder cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação, exceção feita aos eventuais ganhos auferidos com a estabilização das nossas ações, nos termos do Contrato de Estabilização.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de nosso conglomerado econômico poderão (i) celebrar acordos, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, para nos assessorar na realização de investimentos, na colocação de valores mobiliários ou em quaisquer outras operações necessárias para condução das nossas atividades e sociedades do nosso grupo econômico; (ii) celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as Ações como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das Ações, contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações de *total return swap*); e (iii) adquirir Ações como forma de proteção para essas operações. Tais operações poderão influenciar a demanda e o preço das Ações, sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta.

Relacionamento entre nós e o BTG Pactual

Na data deste Prospecto, além do relacionamento relativo à Oferta, sociedades integrantes do conglomerado econômico do BTG Pactual eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de nossa emissão, diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. Todavia, a participação acionária das sociedades integrantes do conglomerado econômico

do BTG Pactual não atinge, e não atingiu, nos últimos 12 meses, 5% do nosso capital social, exceto o Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Mocasland, gerido por sociedade integrante do conglomerado econômico do BTG Pactual, o qual atualmente possui participação superior a 5% do nosso capital social, conforme já divulgado ao mercado por meio de comunicado ao mercado divulgado em 16 de março de 2009.

Celebramos com a BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 15 de maio de 2007, "Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado", por meio do qual foi contratada para exercer função de formador de mercado das Ações na BM&FBOVESPA, atividades estas que incluem ampliar a liquidez das ações de nossa emissão. O contrato possui vigência de seis meses prorrogáveis automaticamente por períodos iguais caso não haja manifestação das partes em sentido contrário com antecedência mínima de trinta dias. Em contrapartida aos serviços de formador de mercado, a BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. recebe uma remuneração mensal em valor irrelevante, uma vez que a mesma representa valor inferior a 0,1% do nosso patrimônio líquido em 30 de junho de 2010.

Nos últimos 12 meses, o BTG Pactual e/ou quaisquer empresas de seu conglomerado econômico não participaram de ofertas públicas de títulos ou valores mobiliários de nossa emissão nem realizaram qualquer operação de financiamento ou reestruturação societária conosco.

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

Além do relacionamento acima descrito, não mantemos outro relacionamento comercial relevante com o BTG Pactual e/ou empresas de seu conglomerado econômico. Poderemos, no futuro, contratar o BTG Pactual ou sociedades de seu conglomerado econômico para lhe assessorar na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de nossas atividades, incluindo, dentre outras, operações de financiamento, de crédito, de derivativos, de câmbio, de oferta de ações e de assessoria financeira.

Exceto pelas comissões a serem recebidas no âmbito da Oferta, conforme previsto no título "Custos da Distribuição" desta seção, não há qualquer remuneração a ser paga, por nós, ao BTG Pactual cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Relacionamento entre nós e o Goldman Sachs

Além do relacionamento decorrente da presente Oferta, na data deste Prospecto, não mantemos qualquer relacionamento significativo com o Goldman Sachs e demais sociedades integrantes de seu conglomerado financeiro.

Nos últimos 12 meses, o Goldman Sachs e/ou quaisquer empresas de seu conglomerado econômico não participaram de ofertas públicas de títulos ou valores mobiliários de nossa emissão nem realizaram qualquer operação de financiamento ou reestruturação societária conosco.

Sociedades integrantes do conglomerado econômico do Goldman Sachs eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de nossa emissão, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado. Todavia, a participação acionária das sociedades integrantes do conglomerado econômico do Goldman Sachs não atinge 5% do nosso capital social.

O Goldman Sachs International e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão celebrar, no exterior, a pedido de seus clientes, operações com derivativos, tendo as ações de nossa emissão como ativo de referência, de acordo com as quais se comprometerão a pagar a seus clientes a taxa de retorno das ações contra o recebimento de taxas de juros fixas ou flutuantes (operações com *total return swap*). O Goldman Sachs International e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão adquirir ações de nossa emissão como forma de proteção (*hedge*) para essas operações.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na subseção "Custos de Distribuição" acima, não há qualquer outra remuneração a ser paga por nós ao Goldman Sachs e/ou sociedades do seu conglomerado econômico, cujo cálculo esteja relacionado ao Preço por Ação.

Além do relacionamento acima descrito e aquele referente à Oferta, não mantemos outro relacionamento comercial relevante com o Goldman Sachs e/ou sociedades de seu conglomerado econômico. Poderemos vir a contratar, no futuro, Goldman Sachs e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, dentre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições e no mercado de capitais, extensão de linhas de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, consultoria financeira, operações de derivativos ou de câmbio e outras operações necessárias à condução das suas atividades.

INFORMAÇÕES SOBRE AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

Banco Itaú BBA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar
04538-133 São Paulo, SP
Fone: (11) 3708-8000
Fax: (11) 3708-8107
At.: Sr. Fernando Iunes
<http://www.itaubba.com.br/portugues/index.htm>

Coordenadores da Oferta

Banco BTG Pactual S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 9º andar
04538-133, São Paulo, SP
Fone: (11) 3383-2000
Fax: (11) 3383-2001
At.: Sr. Fábio Nazari
https://www.btgpactual.com/home/AreasDeNegocios.aspx/BancoDeInvestimento/Mercado_de_Capitais

Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 6º andar
04543-000, São Paulo, SP
Fone: (11) 3371-0700
Fax: (11) 3371-0704
At.: Sr. Daniel Wainstein
http://www2.goldmansachs.com/worldwide/brazil/ipo/brazilian_offerings.html

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Recomenda-se aos potenciais investidores que leiam este Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nas Ações. Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta e sobre nós deverão dirigir-se, a partir da data de publicação do Aviso ao Mercado, aos endereços e páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta abaixo indicados ou junto à CVM. A reserva das Ações poderá ser realizada exclusivamente junto às Instituições Participantes da Oferta. Adicionalmente, os investidores poderão obter exemplar deste Prospecto nas dependências das Instituições Consorciadas credenciadas junto à CVM e à BM&FBOVESPA para participar da Oferta.

Este Prospecto Definitivo estará disponível nos seguintes endereços e *websites*: (i) **CVM**, situada na Rua Sete de Setembro, n.º 111, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, n.º 340, 2º, 3º e 4º andares, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo (www.cvm.gov.br – em tal página acessar “Cias Abertas e Estrangeiras”, após acessar

"Prospectos de Ofertas Públicas de Distribuição Definitivos", após, no item Primárias, "Ações" e acessar o link referente à "LPS Brasil Consultoria de Imóveis S.A.", posteriormente clicar em "Prospecto Definitivo"); (ii) **BM&FBOVESPA** (www.bmfbovespa.com.br - neste *website* acessar no campo superior direito - "Empresas Listadas", depois digitar "LPS", posteriormente acessar " LPS Brasil Consultoria de Imóveis S.A." - "Informações Relevantes" - "Prospecto de Distribuição Pública" - "Prospecto de Distribuição Pública"); (iii) **ANBIMA** (<http://cop.anbid.com.br/webpublic/OfferDetail.aspx?OfferId=69> - em tal página acessar "Prospecto Definitivo"); (iv) **Companhia**, com sede na Rua Estados Unidos, nº 1.971, CEP 01427-002, Jardim América, Cidade de São Paulo – SP, (http://ri.lopes.com.br/lopes/ShowCVM.aspx?id_canal=vvjH8Mfvzm7n6sPjpmO2gQ== em tal página acessar "Prospecto de Distribuição Pública" e em seguida em "Prospecto de Distribuição Pública" clicar "consulta"); (v) **Coordenador Líder**, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo (<http://www.itaubba.com.br/portugues/index.htm> (neste site acessar Prospectos - Mercado de Capitais", posteriormente clicar em "Oferta de Ações da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. – Prospecto Definitivo"); (vi) **Banco BTG Pactual S.A.**, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.729, 9º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (https://www.btgpactual.com/home/AreasDeNegocios.aspx/BancoDeInvestimento/Mercado_de_Capitais neste site acessar "2010", depois "Distribuição Pública Primária de Ações Ordinárias de Emissão LPS Brasil Consultoria de Imóveis S.A - Prospecto Definitivo – 2010"); e (vii) **Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A.**, com escritório na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 6º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (http://www2.goldmansachs.com/worldwide/brazil/ipo/brazilian_offerings.html (neste site acessar "LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A." e em seguida clicar em "De Acordo" e em seguida clicar em "Prospecto Definitivo").

Nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 471, nós e o Coordenador Líder solicitamos a análise do pedido de registro da Oferta junto à ANBIMA por meio do Procedimento Simplificado, em 9 de setembro de 2010. O pedido de registro da Oferta juntamente com o relatório técnico da ANBIMA foi encaminhado à CVM em 27 de setembro de 2010, nos termos dos Códigos ANBIMA. A Oferta foi registrada pela CVM sob o nº CVM/SRE/REM/2010/019 em 22 de outubro de 2010.

O investimento em ações representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, investidores que pretendam investir nas Ações estão sujeitos a diversos riscos, inclusive à volatilidade do mercado de capitais. Ainda assim, não há nenhuma classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de subscrever as Ações. Ver as seções "Principais Fatores de Risco Relativos à Companhia" e "Fatores de Risco Relacionados à Oferta" nas páginas 30 e 86, respectivamente, deste Prospecto e os itens "4. Fatores de Risco" e "5. Riscos de Mercado" do Formulário de Referência, para ciência dos fatores de risco que devem ser considerados em relação à subscrição das Ações.

OPERAÇÕES VINCULADAS À OFERTA

Não existem empréstimos em aberto concedidos pelos Coordenadores da Oferta à Companhia, nossos acionistas ou nossas controladas vinculados à presente Oferta. Para mais informações relativas a operações envolvendo a nós e os Coordenadores da Oferta, ver a seção "Informações Relativas à Oferta – Relacionamento entre a Companhia e os Coordenadores da Oferta e seus Conglomerados Econômicos", na página 73 deste Prospecto.

APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES DA OFERTA

BANCO BTG PACTUAL S.A.

O Banco Pactual S.A. foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A. associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. O BTG Pactual tem como foco principal as áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, *wealth management*, *asset management* e *sales & trading* (vendas e negociação). No Brasil, possui escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre e Recife. Possui, ainda, escritórios em Londres, Nova Iorque e Hong Kong.

Na área de *wealth management*, o BTG Pactual oferece uma ampla seleção de serviços personalizados, que variam desde *asset management* a planejamento de *corporate finance*.

Na área de *investment banking*, o BTG Pactual presta serviços para diversos clientes em todo o mundo, incluindo empresas, governos, *hedge funds*, patrocinadores financeiros, empresas de *private equity*, bancos, corretoras e gestores de ativos. Oferece consultoria especializada, excelente execução, produtos inovadores e acesso abrangente aos mercados de capitais mundiais..

O BTG Pactual é o líder no *ranking* de ofertas de ações do Brasil de 2004 a julho de 2010 pelo número e volume de operações, participando de um total de mais de 100 operações no período, de acordo com a ANBIMA. Além disso, ficou em 1º lugar em 2009 em volume de ofertas, também de acordo com a ANBIMA. Em 2009, o BTG Pactual foi assessor financeiro exclusivo da Perdigão na sua fusão com a Sadia criando uma das maiores empresas globais da indústria alimentícia. A oferta recebeu o prêmio de Follow-on do Ano na América Latina pela Latin Finance. O BTG Pactual também recebeu o prêmio de IPO do Ano na América Latina por sua atuação na oferta de Visanet. Seu vasto conhecimento adquirido ao longo dos anos posicionaram o BTG Pactual na liderança entre as instituições de atuação nacional e global, mantendo posição de liderança no Brasil.

O BTG Pactual foi eleito por três vezes "World's Best Equity House" (Euromoney, em 2003, 2004 e 2007), além de "Equity House of the Year" (IFR, 2007). Sua atuação e grande conhecimento sobre a América Latina renderam seis vezes o título de "Best Equity House Latin America" (Euromoney de 2002 a 2005 e 2007 a 2008). Demonstrando a sua força no Brasil, o BTG Pactual foi eleito em 2010 como o "Brazil's Equity House of the Year".

Como principal suporte a seus investidores, o BTG Pactual sempre investiu fortemente na sua equipe de *equity research*, buscando os melhores profissionais do mercado para a atuação junto ao grupo de investidores. Seus investimentos na área renderam o título de "#1 Equity Research Team Latin America" de 2003 a 2007 (*Institutional Investor*). No entanto, sua expertise é demonstrada pela forte atuação no Brasil, onde o BTG Pactual é o primeiro colocado no *ranking* da *Institutional Investor* há sete anos consecutivos (de 2003 a 2009), contando com a equipe de profissionais de maior conhecimento de toda a região.

Sua liderança no mercado de capitais é comprovada pela forte atuação em 2010, participando das ofertas de follow-on do Banco do Brasil, JBS, Even e PDG Realty, bem como da abertura de capital da Aliansce, Multiplus, OSX, EcoRodovias, Mills e Julio Simões. Esta posição de liderança foi alcançada em função do forte relacionamento do BTG Pactual com seus clientes, com sua atuação constante e de acordo com a percepção de valor agregado para suas operações, fato comprovado pela sua atuação em todas as operações de follow-on das empresas nas quais participou em sua abertura de capital.

O BTG Pactual também oferece serviços de *sales and trading* (vendas e negociação) em renda fixa, ações e câmbio na América Latina, tanto em mercados locais quanto internacionais. Os especialistas em produtos, setores e países oferecem consultoria e execução de fusões e aquisições de primeira linha. Na área de *asset management*, as estratégias de investimento são desenhadas para clientes institucionais, clientes *private*, empresas e parceiros de distribuição.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

O Itaú BBA é o banco de atacado do conglomerado Itaú Unibanco. Com trajetória marcada por associações bem sucedidas e visão para oferecer os melhores produtos e serviços para empresas, o Itaú BBA é resultado da fusão dos bancos BBA e das áreas *corporate* do Banco Itaú S.A. e Unibanco – União de Bancos Brasileiros S.A. Em 31 de dezembro de 2009, o Itaú BBA apresentou os seguintes resultados: ativos de R\$126,9 bilhões, patrimônio líquido de R\$6,3 bilhões e lucro líquido de R\$1,8 bilhão.

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

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

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

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

No final de 2002, ocorreu a associação com o Banco Itaú S.A., surgindo assim uma nova instituição: o Itaú BBA. Com gestão autônoma para conduzir todos os negócios de clientes

corporate e banco de investimento do grupo, passa a contar com a base sólida de capital e liquidez do Banco Itaú S.A. e a especialização e destacada atuação do BBA no segmento de atacado.

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

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

Atividade de Investment Banking do Itaú BBA

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

Em renda variável, o Itaú BBA oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações e de ADRs (*American Depositary Receipts*), ofertas públicas para aquisição e permuta de ações, além de assessoria na condução de processos de reestruturação societária de companhias abertas e trocas de participações acionárias. A condução das operações é realizada em conjunto com a Itaú Corretora, que tem relacionamento com investidores domésticos e internacionais e possui reconhecida e premiada estrutura independente de pesquisa. Em 2009, o Itaú BBA atuou como coordenador e *bookrunner* de ofertas públicas iniciais e subsequentes que totalizaram R\$14,2 bilhões. No *ranking* da ANBID, (atualmente denominada ANBIMA) o banco fechou o ano de 2009 em primeiro lugar em número de ofertas com participação no mercado de 13,7%.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers*, *fixed* e *floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) e certificados de recebíveis imobiliários (CRI). Em 2009, o Itaú BBA participou de operações de debêntures e notas promissórias que totalizaram R\$18 bilhões e operações de securitização que atingiram R\$1,4 bilhão. De acordo com o *ranking* da ANBID (atualmente denominada ANBIMA), o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no *ranking* 2009 de distribuição de operações em renda fixa e securitização. As participações de mercado somaram, respectivamente, 24% e 20%.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções eficientes para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso amplo e privilegiado a investidores estratégicos e financeiros para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários. De acordo com o *ranking* de fusões e aquisições da Thomson Finance, com

base no número de operações realizadas em 2009, o Itaú BBA ficou em primeiro lugar, com 28 transações.

Nos últimos três anos, foi considerado o melhor Banco de Investimento no Brasil, pela revista Global Finance, publicação americana especializada em análises sobre empresas e instituições financeiras dos cinco continentes.

GOLDMAN SACHS DO BRASIL BANCO MÚLTIPLO S.A.

O Goldman Sachs é uma instituição financeira global com destacada atuação em fusões e aquisições, coordenação de oferta de ações, serviços de investimento, investimentos de carteira própria e análise de empresas, prestando em todo o mundo uma ampla gama de serviços a empresas, instituições financeiras, governos e indivíduos de patrimônio pessoal elevado.

Fundado em 1869, o Goldman Sachs tem sua sede global em Nova York, com escritórios também em Londres, Frankfurt, Tóquio, Hong Kong e outros importantes centros financeiros.

O Goldman Sachs tem três atividades principais:

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

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

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

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

Goldman Sachs também tem desempenhado importante papel em ofertas de destaque realizadas no mercado brasileiro, tais como a participação como um dos coordenadores da oferta pública inicial de ações da Bovespa Holdings S.A. em 2007 (US\$3.7 bilhões) e, mais recentemente, a participação na oferta pública inicial de ações da Visanet (US\$4.3 bilhões), uma das maiores operações dessa espécie já feita no Brasil (valores constantes dos prospectos divulgados no site da CVM).

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA

O investimento nas Ações envolve alto grau de risco. Antes de tomar qualquer decisão de investimento, investidores em potencial devem analisar cuidadosamente todas as informações contidas no Formulário de Referência (sobretudo os fatores de risco descritos no item "4" e no item "5"), nas demonstrações financeiras e respectivas notas explicativas anexas a este Prospecto e os fatores de risco descritos abaixo.

Para os fins desta seção, a indicação de que um risco, incerteza ou problema nos "afetará adversamente" significa que o risco, incerteza ou problema pode resultar em um efeito material adverso em nossos negócios, condições financeiras, resultados de operações, fluxo de caixa e/ou perspectivas e/ou o preço de mercado de nossas Ações.

Nossas atividades, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais podem ser afetados de maneira adversa por quaisquer desses riscos. O preço de mercado das nossas Ações pode diminuir devido à ocorrência de quaisquer desses riscos ou outros fatores, e os investidores podem vir a perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que atualmente acreditamos que poderão nos afetar de maneira adversa. Riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos por nós, ou que atualmente consideramos irrelevantes, também podem prejudicar nossas atividades de maneira significativa.

RISCOS RELACIONADOS À OFERTA E ÀS AÇÕES

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

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, tal como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação a outros mercados internacionais mais estáveis, sendo tais investimentos considerados, em geral, de natureza mais especulativa. Esses investimentos estão sujeitos a determinados riscos econômicos e políticos, tais como, entre outros:

- mudanças no ambiente regulatório, fiscal, econômico e político que possam afetar a capacidade de investidores de receber pagamento, total ou parcial, em relação a seus investimentos; e
- restrições a investimento estrangeiro e a repatriamento do capital investido.

O mercado brasileiro de valores mobiliários é substancialmente menor, menos líquido e mais concentrado, podendo ser mais volátil do que os principais mercados de valores mobiliários. A BM&FBOVESPA apresentou uma capitalização de mercado de R\$2,3 trilhões em 5 de Agosto de 2010, e um volume médio diário de negociação de R\$5,3 bilhões no mês de julho de 2010. As dez maiores companhias, em termos de capitalização de mercado representavam, aproximadamente, 49,8% do volume de negociação de todas as companhias listadas na BM&FBOVESPA em julho de

2010. Não podemos assegurar que após a conclusão da Oferta haverá liquidez de nossas Ações, o que poderá limitar a capacidade do adquirente de nossas Ações de vendê-las pelo preço e na ocasião desejados.

Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de nossas ações.

De acordo com o nosso estatuto social, devemos pagar aos nossos acionistas no mínimo 25% de nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como nós, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a nossa situação financeira. Caso qualquer destes eventos ocorra, os proprietários de nossas ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

Não temos um acionista controlador ou grupo de controle que detenha mais que 50% de nossas ações, o que poderá nos deixar suscetíveis a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle.

Não temos um grupo de controle que detenha mais do que 50% de nossas ações. Os membros da família Lopes, que detêm em conjunto, direta e indiretamente, 64,6% do nosso capital social, não possuem um acordo de acionistas firmado entre eles e votam nas nossas assembleias gerais de forma independente. Entretanto, pode ser que se formem alianças ou acordos entre os novos acionistas, o que poderia ter o mesmo efeito de ter um grupo de controle. Caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder decisório, poderemos sofrer mudanças repentinas e inesperadas das nossas políticas corporativas e estratégias, inclusive por meio de mecanismos como a substituição de nossos administradores. A ausência de um grupo de controle que detenha mais de 50% de nossas ações, por outro lado, pode dificultar certos processos de tomada de decisão, pois poderá não ser atingido o quorum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações. Caso não tenha acionista identificado como controlador, nós e nossos acionistas minoritários poderemos não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, podemos ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada de administradores, em nossa política empresarial ou direcionamento estratégico ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos poderá ter um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

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

Podemos precisar de recursos financeiros adicionais e, conseqüentemente, podemos utilizar da prerrogativa de emissão, pública ou privada, de títulos de dívida, ou de Ações, ou outros valores mobiliários conversíveis em ações. Contudo, na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento de nosso capital social, o que poderá resultar na diluição da participação do investidor nas nossas Ações.

Vendas substanciais das ações, ou a percepção de vendas substanciais de ações de nossa emissão depois da Oferta poderão causar uma redução no preço das ações de nossa emissão.

Nós, os acionistas Rosediamond LLP, Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Mocastland, São Francisco Participações Ltda., Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda., os membros do nosso Conselho de Administração e da nossa Diretoria: Marcos Bulle Lopes, Francisco Lopes Neto, Maurício Curvelo de Almeida Prado, Martin Escobari Lifchitz, Edward Jorge Christianini, Alcides Lopes Tápias, Tomás Nioac de Salles, Raquel Barbosa Parpinelli Correa, Marcello Rodrigues Leone e Claudia Francisco Brito celebrarão acordos de restrição à venda de ações de emissão da Companhia ("Instrumentos de Lock-up"), por meio dos quais concordarão, sujeitos a algumas exceções, em não emitir, oferecer, vender, contratar a venda ou compra, dar em garantia ou de outra forma alienar ou adquirir, direta ou indiretamente, pelo período de 90 (noventa) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, exceto o acionista Rosediamond LLP, para quem o período de restrição é de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de publicação do Anúncio de Início, quaisquer ações de emissão da Companhia de que sejamos titulares imediatamente após a Oferta, ou valores mobiliários conversíveis ou permutáveis por, ou que representem um direito de receber ações de emissão da Companhia, ou que admitam pagamento mediante entrega de ações de emissão da Companhia, bem como derivativos nelas lastreados, ressalvadas as Ações Suplementares, entre outros. Após tal período, os signatários dos Instrumentos de *Lock-up* poderão negociar livremente suas ações. A ocorrência de vendas por quaisquer de nossos acionistas ou uma percepção de uma possível venda de um número substancial de nossas ações pode afetar adversamente o valor de mercado das ações de nossa emissão.

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

A Oferta de Ações compreende, simultaneamente: a oferta realizada no Brasil, em mercado de balcão não-organizado, por meio de uma distribuição pública primária registrada na CVM e esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos para investidores institucionais qualificados

definidos em conformidade com o disposto na Regra 144A do *Securities Act* e para investidores nos demais países (exceto Estados Unidos e Brasil), com base no Regulamento S do *Securities Act* que invistam no Brasil em conformidade com os mecanismos de investimento autorizados pela legislação brasileira. Os esforços de colocação das Ações no exterior nos expõem a normas relacionadas à proteção destes investidores estrangeiros por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* e no *Final Offering Memorandum*, inclusive relativos aos riscos de potenciais procedimentos judiciais por parte de investidores em relação a estas questões.

Adicionalmente, seremos parte do *Placement Facilitation Agreement* que regula os esforços de colocação das Ações no exterior. O *Placement Facilitation Agreement* apresenta uma cláusula de indenização em favor dos Agentes de Colocação Internacional para indenizá-los no caso de eventuais perdas no exterior por conta de incorreções relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* e no *Final Offering Memorandum*. Caso os Agentes de Colocação Internacional venham a sofrer perdas no exterior em relação a estas questões, eles poderão ter direito de regresso contra nós por conta desta cláusula de indenização. Além disso, o *Placement Facilitation Agreement* possui declarações específicas em relação à observância de isenções das leis de valores mobiliários dos Estados Unidos, as quais, se descumpridas, poderão dar ensejo a outros potenciais procedimentos judiciais.

Em cada um dos casos indicados acima, procedimentos judiciais poderão ser iniciados contra nós no exterior. Estes procedimentos no exterior, em especial nos Estados Unidos, poderão envolver valores substanciais, em decorrência do critério utilizado nos Estados Unidos para o cálculo das indenizações devidas nestes processos. Além disso, devido ao sistema processual dos Estados Unidos, as partes envolvidas em um litígio são obrigadas a arcar com altos custos na fase inicial do processo, o que penaliza companhias sujeitas a tais processos mesmo que fique provado que nenhuma improbidade foi cometida. Uma condenação em um processo no exterior em relação a incorreções relevantes ou omissões relevantes no *Preliminary Offering Memorandum* e/ou no *Final Offering Memorandum* poderá causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados

Caso haja o exercício da Opção de Ações Suplementares, os investidores desta Oferta provavelmente sofrerão diluição imediata do valor contábil de seus investimentos na aquisição das nossas Ações.

Esperamos que o Preço por Ação desta Oferta exceda o valor patrimonial por ação. Sendo assim, os investidores desta Oferta pagarão um Preço por Ação maior do que o total de nosso ativo, menos o total de nosso passivo, dividido pelo número total das nossas Ações, resultando na diluição imediata e substancial do valor patrimonial de seus investimentos em nós. Para informações adicionais, veja a seção "Diluição", na página 94 deste Prospecto.

A participação de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá ter um impacto adverso na liquidez das Ações e na definição do Preço por Ação.

O Preço por Ação será determinado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, caso a demanda verificada na Oferta seja inferior a quantidade de ações da Oferta base acrescida de 1/3 (um terço), serão aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitados ao percentual máximo de 15% da Oferta (sem considerar as Ações Suplementares), o que poderá promover má formação de preço ou falta de liquidez das Ações no mercado secundário e, ainda, causar um impacto adverso na definição do Preço por Ação. Sociedades dos conglomerados econômicos dos Coordenadores da Oferta poderão adquirir Ações no âmbito da Oferta como forma de proteção (*hedge*) para as operações de *total return swaps* por elas realizadas por conta e ordem de seus clientes. Tais operações poderão influenciar a demanda e o Preço por Ação sem, contudo, gerar demanda artificial durante a Oferta. Deste modo, o Preço por Ação poderá diferir dos preços que prevalecerão no mercado após a conclusão desta Oferta.

Os interesses dos administradores e executivos da Companhia podem ficar excessivamente vinculados à cotação das ações de emissão da Companhia, uma vez que sua remuneração baseia-se também em um plano de opção de compra de ações.

Os administradores e executivos da Companhia são beneficiários de plano de opção de compra de ações, cujo potencial ganho para seus beneficiários está vinculado ao maior valor de mercado das ações de emissão da Companhia.

O fato de uma parcela relevante da remuneração dos administradores e executivos estar intimamente ligada à geração de resultados da Companhia e à performance das ações de emissão da Companhia, pode levar a nossa administração a dirigir nossos negócios e nossos executivos a conduzir nossas atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos nossos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo. Para mais informações sobre os Planos de Opções de Compra de Ações da Companhia, ver seção "Diluição – Plano de Opção de Compra de Ações", na página 95 deste Prospecto e Seção 13 ("Remuneração dos Administradores") do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Estimamos que os recursos líquidos provenientes da Oferta serão, após a dedução das comissões e despesas devidas no âmbito da Oferta, de aproximadamente R\$168.444.787,48, com base no Preço por Ação de R\$37,51, provenientes da emissão das Ações pela Companhia no âmbito da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.

Pretendemos utilizar os recursos líquidos provenientes da Oferta para financiar a expansão de nosso negócio, por meio de: (i) exercício da opção de compra de 31% das ações de emissão da RV Patrimóvel, que nos assegurará o controle acionário; e (ii) potenciais aquisições no mercado de lançamentos e, principalmente, no mercado de usados e revendas, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Destinação	%	Valor estimado em R\$(¹)	Valor estimado em R\$(¹)
Exercício de opção de compra de ações da RV Patrimóvel	32%	53.902.331,99	53.902.331,99
Potenciais aquisições	68%	114.542.455,48	140.138.764,68
Total	100%	168.444.787,48 (²)	194.041.096,67 (³)

(1) Calculado com base no Preço por Ação de R\$37,51.

(2) Valor estimado com dedução das comissões e despesas devidas no âmbito da Oferta, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.

(3) Valor estimado com dedução das comissões e despesas devidas no âmbito da Oferta, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares.

Neste momento, estamos em negociação para aquisição do controle acionário de 4 empresas com atuação preponderante no mercado de revendas e usados, que poderão ser concretizadas no decorrer dos próximos 60 dias, não havendo qualquer contrato celebrado nesse sentido. Os recursos líquidos provenientes da Oferta poderão ser destinados a essas aquisições. As futuras aquisições de empresas dependerão de nossa análise, estudos econômicos-financeiros, técnico e jurídico, além de oportunidades de mercado.

A destinação dos recursos é baseada em nossas projeções e análises e influenciada pelo comportamento futuro do mercado em que atuamos, que não pode ser determinado com precisão neste momento. Mudanças das condições de mercado e do momento da utilização dos recursos oriundos da Oferta podem alterar a destinação dos recursos estabelecida na data deste Prospecto.

Caso os recursos líquidos captados por nós por meio da Oferta sejam inferiores à nossa estimativa, reduziremos a aplicação dos recursos líquidos captados de forma proporcional àquela informada na tabela acima e, na hipótese de serem necessários recursos adicionais, poderemos efetuar a emissão de outros valores mobiliários e/ou efetuar a contratação de linhas de financiamento junto a instituições financeiras.

Acreditamos que o uso dos recursos captados resultará no aumento de nossas atividades operacionais, elevando nosso valor patrimonial em montante equivalente ao valor total da Oferta, e no incremento dos nossos resultados operacionais. Enquanto não forem realizados estes novos investimentos, todos dentro do curso regular dos nossos negócios, os recursos captados por meio da Oferta serão aplicados em instituições financeiras de primeira linha.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Em 30 de junho de 2010, o patrimônio líquido da Companhia consolidado era de R\$51.654 mil e após o ingresso dos recursos líquidos da Oferta, caso a Opção de Ações Suplementares seja exercida, este será de aproximadamente R\$245.695 mil, com base no Preço por Ação de R\$37,51. Não haverá impacto em nossos resultados.

Não pretendemos utilizar os recursos derivados da Oferta para a aquisição de outros negócios fora do curso normal de nossas atividades. Entretanto, nossos planos de investimentos poderão, no futuro, sofrer alterações em virtude de condições de mercado.

Para mais informações sobre o impacto dos recursos líquidos a serem auferidos por nós em decorrência da presente Oferta em nossa situação patrimonial, veja seção "Capitalização" na página 93 deste Prospecto.

CAPITALIZAÇÃO

A tabela a seguir descreve o endividamento consolidado de curto e de longo prazo e a nossa estrutura de capital, em 30 de junho de 2010 e tal como ajustada para refletir o recebimento de recursos líquidos de aproximadamente R\$168,4 milhões, provenientes da emissão de 4.800.000 Ações no âmbito da Oferta. As informações descritas abaixo foram extraídas das nossas informações financeiras consolidadas relativas ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2010, elaboradas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

O investidor deve ler esta tabela em conjunto com as nossas demonstrações e informações financeiras e suas respectivas notas explicativas anexas a este Prospecto, além da seção "Comentários dos Diretores", constantes do item 10 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

(em milhões de R\$)	Capitalização		
	Efetivo Em 30.06.2010	Ajustado ⁽¹⁾	Ajustado ⁽²⁾
Endividamento			
Curto prazo			
Dívidas com pessoas ligadas	0,4	0,4	0,4
Aquisição de investimento a pagar	12,6	12,6	12,6
Longo prazo			
Dívidas com pessoas ligadas	2,5	2,5	2,5
Total do patrimônio líquido	51,7	220,1	245,7
Capitalização total ⁽³⁾	67,2	235,6	261,2

⁽¹⁾ Assumindo que receberemos recursos líquidos de aproximadamente R\$168,4 milhões com a Oferta, após a dedução das comissões e das despesas que antecipadas nos termos do Contrato de Colocação e considerando um Preço por Ação de R\$37,51, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares.

⁽²⁾ Assumindo que receberemos recursos líquidos de aproximadamente R\$194,0 milhões com a Oferta, após a dedução das comissões e das despesas que antecipadas nos termos do Contrato de Colocação e considerando um Preço por Ação de R\$37,51, considerando o exercício da Opção de Ações Suplementares.

⁽³⁾ Capitalização total corresponde à soma das dívidas com pessoas ligadas de curto e longo prazo, das dívidas relacionadas à aquisição de investimento e do patrimônio líquido.

Um aumento (redução) de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$37,51 aumentaria (reduziria), após a conclusão da Oferta, em R\$4,6 milhões o valor do nosso patrimônio líquido contábil e da nossa capitalização total na coluna "ajustado" na tabela acima.

A tabela acima assume que não foi exercida, até a conclusão desta Oferta, qualquer das opções de compra de ações pelos administradores e principais executivos. Para informações adicionais sobre o Plano de Opção de Compra de Ações, veja o item 13 do Formulário de Referência "Remuneração dos Administradores", anexo a este Prospecto.

Excepcionado o descrito acima, não houve mudanças relevantes em nossa capitalização desde 30 de junho de 2010.

DILUIÇÃO

Em 30 de junho de 2010, o valor de nosso patrimônio líquido consolidado era de R\$51,7 milhões, sendo que o valor patrimonial por Ação, na mesma data, era de R\$1,04 por Ação. O valor patrimonial por Ação representa o valor contábil total de patrimônio líquido dividido pelo número total de Ações de nossa emissão em 30 de junho de 2010.

Considerando-se a emissão de 4.800.000 Ações no âmbito da Oferta, ao preço de R\$37,51, sem considerar o exercício da Opção de Ações Suplementares, e após a dedução das comissões de distribuição a serem pagas por nós, nosso patrimônio líquido estimado em 30 de junho de 2010 seria de, aproximadamente, R\$220,1 milhões ou R\$4,05 por Ação, resultando, portanto, em um aumento imediato no valor patrimonial líquido por ação correspondente a R\$3,01 por ação para os acionistas existentes, e uma diluição imediata no valor patrimonial líquido por Ação, em 30 de junho de 2010, de R\$33,46 por Ação para os novos investidores, adquirentes de Ações desta Oferta. Essa diluição representa a diferença entre o preço por Ação pago pelos novos investidores e o valor patrimonial contábil por ação de nossa emissão imediatamente após a conclusão da Oferta.

A tabela a seguir ilustra tal diluição em 30 de junho de 2010:

	Em R\$, exceto porcentagem
Preço por Ação	37,51 ⁽¹⁾
Valor patrimonial por ação em 30 de junho de 2010	1,04
Aumento do valor patrimonial por ação para os acionistas existentes.....	3,01
Valor patrimonial por ação após a Oferta	4,05
Diluição do valor patrimonial por Ação para os novos investidores.....	33,46
Percentual de diluição por ação para os novos investidores ⁽²⁾	89,2%

⁽¹⁾ Preço por Ação conforme consta na capa deste Prospecto.

⁽²⁾ O percentual de diluição por Ação para os novos investidores é calculado dividindo a diluição por Ação para os novos investidores pelo Preço por Ação. Não inclui caixa e equivalentes de caixa.

Um aumento (redução) de R\$1,00 no Preço por Ação de R\$37,51, aumentaria (reduziria), após a conclusão da Oferta: (i) o valor do nosso patrimônio líquido contábil em R\$4,6 milhões; (ii) o valor do patrimônio líquido contábil por ação em R\$ 0,08 e (iii) a diluição do valor patrimonial contábil por Ação aos investidores desta Oferta em R\$0,08, assumindo que o número de Ações oferecidas por meio da Oferta, conforme estabelecido na capa deste Prospecto, não sofra alteração, e após a dedução das comissões a serem pagas por nós, considerando as Ações Suplementares.

O preço de emissão das nossas Ações não guarda relação com o valor patrimonial e foi fixado com base no valor de mercado das ações de nossa emissão, auferido após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*. Para mais informações acerca do procedimento de fixação do Preço por Ação e das condições da presente Oferta, vide "Informações Relativas à Oferta", na página 50 deste Prospecto.

HISTÓRICO DO PREÇO DE EMISSÃO DE AÇÕES

O quadro abaixo apresenta informações sobre aumentos do nosso capital social, por meio de emissão de ações, realizados nos últimos cinco anos, os quais foram subscritos pelos preços abaixo indicados, sendo que não foi concedida qualquer opção de subscrição de nossas ações no período.

Data	Valor do Aumento (R\$)	Quantidade de Ações	Valor por Ação (R\$)	Modalidade
17.07.2006	94.677,48	94.677	1,00	Subscrição particular
Total em 2006	94.677,48	94.677	N/A	N/A
05.12.2007	35.000.002,30	1.291.513	27,10	Subscrição particular
18.12.2007	1.686.434,00	99.202	17,00	Subscrição particular
Total em 2007	36.686.436,30	1.390.715	N/A	N/A
08.04.2008	203.576,45	11.495	17,71	Subscrição particular
14.05.2008	60.194,08	3.376	17,83	Subscrição particular
04.06.2008	768.715,17	42.447	18,11	Subscrição particular
Total em 2008	1.032.485,70	57.318	N/A	N/A
21.01.2010	1.079.822,40	58.686	18,40	Subscrição particular
10.08.2010	612.448,25	61.925	9,89	Subscrição particular
Total em 2010	1.692.270,65	120.611	N/A	N/A
21.10.2010	168.444.787,48	4.800.000	37,51	Oferta Pública

PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 7 de novembro de 2006 aprovamos um plano de opção de compra de ações, nos termos do artigo 168, §3º da Lei das Sociedades por Ações ("Plano de Opção de Compra de Ações"), direcionado aos nossos administradores e executivos (empregados que exerçam função de gerência e executivos que sejam empregados nossos e de nossas controladas, bem como pessoas físicas ou jurídicas que nos prestem serviços) ("Beneficiários"). O Plano é administrado pelo Conselho de Administração, o qual delibera sobre a concessão de opções a cada ano, por meio de programas de opções de ações. Os acionistas, nos termos do que dispõe o art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não terão preferência no exercício da opção de compra de ações.

Desde a data da aprovação do nosso plano de opção nosso Conselho de Administração já aprovou a outorga de 3 programas de opção de compra de ações. O primeiro programa foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de março de 2007 e, posteriormente, alterado em 5 de julho de 2007 para aumentar a quantidade de ações que os Beneficiários poderiam adquirir ou subscrever. Neste primeiro plano, foi concedida a opção de aquisição/subscrição de 952.172 ações de nossa emissão, das quais 215.206 foram exercidas, e 254.605 foram canceladas.

O segundo programa foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração de 16 de julho de 2008 e concedeu aos beneficiários o direito de adquirir 1.256.670 ações, sendo que nenhuma opção foi exercida e 348.633 foram canceladas. Por fim, em 10 de agosto de 2009, nosso Conselho de Administração aprovou o terceiro programa de outorga de opção de compra de ações que concedeu aos beneficiários do plano o direito de adquirir/subscrever 779.900 ações, das quais

DILUIÇÃO

80.000 foram canceladas. Do total das opções outorgadas pelo terceiro programa 61.925 foram exercidas.

A emissão de nossas ações mediante o exercício das opções de compra de ações no âmbito do Plano de Opção de Compra de Ações pode resultar em uma diluição aos nossos atuais acionistas, uma vez que as opções de compra de ações a serem outorgadas nos termos do referido plano poderão conferir direitos de aquisição sobre um número de ações que não exceda 5% (cinco por cento) das ações do nosso capital social.

Até 31 de agosto de 2010, das 2.988.742 opções outorgadas, 277.131 tinham sido exercidas e 683.238 foram canceladas. O saldo de ações que compõe essas opções é de 2.028.373 ações.

DESCRIÇÃO DO PREÇO DE EXERCÍCIO DO PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES E DO PREÇO PAGO POR AÇÃO POR ADMINISTRADORES E CONTROLADORES

A tabela abaixo apresenta uma comparação entre: (i) o preço pago pelos Beneficiários, por conta de subscrição de ações em aumentos de nosso capital, em caso de exercício de tais opções de compra de ações desde a nossa constituição, (ii) o preço por ação pago por nossos administradores, (iii) o preço por ação pago por controladores, e (iv) o Preço por Ação pago pelas Ações no âmbito da Oferta:

Adquirente	Data da Subscrição / Aquisição	Valor por Ação (R\$)	Quantidade de Ações	Valor total subscrito/adquirido e integralizado/pago (R\$)
1 Diretor estatutário e Controlador (indiretamente)	14.12.2006	0,0022	2.151.360	4.732,99
1 Diretor estatutário e Controlador (indiretamente)	14.12.2006	0,0022	2.013.200	4.429,04
1 Diretor Estatutário	14.12.2006	0,0022	200.000	440,00
1 Diretor Estatutário	14.12.2006	0,0022	20.000	44,00
1 Diretor Estatutário	14.12.2006	0,0022	75.000	165,00
1 Diretor Estatutário	14.12.2006	0,0022	150.000	330,00
3 Diretores Estatutários	18.12.2007	17,00	99.202	1.686.434,00
2 Diretores Estatutários	08.04.2008	17,71	11.495	203.576,45
1 Diretor de Controlada	14.05.2008	17,83	3.376	60.194,08
1 Diretor Estatutário e Controlador	04.06.2008	18,11	42.447	768.715,17
1 Diretor Estatutário	21.01.2010	18,40	58.686	1.079.822,40
2 Diretores Estatutários	10.08.2010	9,89	61.925	612.448,25
Total	-	-	4.886.691	4.421.331,38
Preço por Ação	21.10.2010	37,51	4.800.000	168.444.787,48

Caso ocorra o exercício da totalidade das opções outorgadas no âmbito do Plano de Opção de Compra de Ações, tomando-se por referência o preço de exercício das opções de R\$19,78 (média ponderada do preço de exercício das opções referentes aos nossos três programas de opção de compra de ações, corrigida pelas regras e condições dos respectivos programas) e o Preço por Ação de R\$ 37,51, na BM&FBOVESPA, o impacto econômico no nosso patrimônio líquido seria negativo em R\$ 36,0 milhões.

DILUIÇÃO

Para informações adicionais sobre o nosso Plano de Opção de Compra de Ações, veja o item "13.4" do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

Com relação aos aumentos de capital da Companhia, ver item 17.2 do Formulário de Referência, anexo a este Prospecto.

[página intencionalmente deixada em branco]

ANEXOS

[página intencionalmente deixada em branco]

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA COMPANHIA

[página intencionalmente deixada em branco]

Estatuto Social
de
LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A.

Capítulo I
Denominação, Objeto, Sede e Prazo de Duração

Artigo 1º. A LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital autorizado, regida por este Estatuto Social e pelas disposições legais aplicáveis.

Artigo 2º. A Companhia tem por objeto social (i) a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis ou de direitos e obrigações a eles relativos; (ii) a administração de bens próprios, por conta própria ou de terceiros; e (iii) a participação, de qualquer forma, no capital social de outras empresas.

Artigo 3º. A Companhia tem sua sede e domicílio legal na cidade de São Paulo, Estado do São Paulo, competindo ao Conselho de Administração fixar a sua exata localização.

Parágrafo Único - A Companhia poderá abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos no País ou no exterior por deliberação do Conselho de Administração.

Artigo 4º. A Companhia tem prazo de duração indeterminado.

Capítulo II
Capital Social e Ações

Artigo 5º. O capital social, subscrito e integralizado, é de R\$ 1.830.482,93 (um milhão, oitocentos e trinta mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e noventa e três centavos), dividido em 49.568.644 (quarenta e nove milhões, quinhentas e sessenta e oito mil, seiscentas e quarenta e quatro) ações ordinárias, sem valor nominal.¹

Parágrafo 1º - O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária confere o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Parágrafo 2º - Todas as ações da Companhia são nominativas e escriturais. Poderá ser cobrada dos acionistas a remuneração de que trata o Parágrafo 3º do Artigo 35 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e alterações posteriores (“Lei das Sociedades por Ações”).

Parágrafo 3º - A Companhia não pode emitir ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 4º - Os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição

¹ O nosso capital social subscrito e integralizado indicado no artigo 5º do nosso Estatuto Social reflete o valor atual do mesmo, incluindo todos os aumentos de capital social aprovados em reuniões do conselho de administração da Companhia, não obstante não tenhamos ainda formalizado em assembleia geral a respectiva alteração desse artigo do Estatuto Social.

de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias, ressalvado o disposto no Artigo 6º deste Estatuto Social.

Artigo 6º. O capital social da Companhia pode ser aumentado em até mais 20.000.000 (vinte milhões) de ações ordinárias, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, que tem competência para fixar o preço de emissão e as demais condições de subscrição e integralização das ações dentro do limite do capital autorizado.

Parágrafo 1º - A Companhia poderá, dentro do limite de capital autorizado neste Artigo e de acordo com plano aprovado pela Assembléia Geral, outorgar opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à 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 2º - Poderá ser excluído o direito de preferência, ou ser reduzido o prazo para o seu exercício, na emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou ainda mediante permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos estabelecidos em lei, dentro do limite do capital autorizado, a critério do Conselho de Administração.

Capítulo III Assembléias Gerais de Acionistas

Artigo 7º. A Assembléia Geral que for convocada e instalada de acordo com a legislação aplicável e as disposições deste Estatuto Social tem poderes para decidir sobre todos os negócios relativos à atividade da Companhia e tomar todas as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 8º. A Assembléia Geral reunir-se-á ordinariamente uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, quando convocada nos termos da Lei das Sociedades por Ações e deste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - As deliberações da Assembléia Geral serão tomadas por maioria de votos dos acionistas presentes, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações e neste Estatuto Social.

Parágrafo 2º - A Assembléia Geral que tiver como matéria da ordem do dia deliberar sobre (a) o cancelamento de registro de companhia aberta, (b) a saída da Companhia do Novo Mercado da Bolsa de Valores de São Paulo – Bovespa (“Novo Mercado” e “Bovespa”) ou (c) a alteração ou exclusão do Artigo 35 deste Estatuto Social, deverá ser convocada com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo 3º - A Assembléia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 4º - Nas Assembléias Gerais, os acionistas deverão apresentar, com no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, além do documento de identidade e/ou atos societários pertinentes que comprovem a representação legal, conforme o caso: (i) comprovante expedido pela instituição escrituradora, no máximo, 5 (cinco) dias antes da data da realização da Assembléia Geral; (ii) o instrumento de mandato com reconhecimento da firma do outorgante; e/ou (iii) relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente.

Parágrafo 5º - As atas de Assembléia deverão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas dos acionistas presentes, dos votos em branco e das abstenções.

Artigo 9º. A mesa da Assembléia Geral deve ser composta pelo presidente e o secretário, indicados pelo Presidente do Conselho de Administração.

Artigo 10. Compete à Assembléia Geral, além das demais atribuições previstas em lei:

- a) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;
- b) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração;
- c) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;
- d) reformar o Estatuto Social;
- e) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia;
- f) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
- g) aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;
- h) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos;
- i) deliberar sobre aumento do capital social, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social;
- j) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;
- k) deliberar o cancelamento do registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- l) deliberar a saída do Novo Mercado, a qual deverá ser comunicada à Bovespa por escrito, com antecedência prévia de 30 (trinta) dias;
- m) escolher empresa especializada responsável pela elaboração de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, conforme previsto no Capítulo VII deste Estatuto Social, dentre as empresas indicadas pelo Conselho de Administração; e
- n) deliberar a realização de oferta pública primária de ações ou de títulos ou valores mobiliários conversíveis em ações de emissão da Companhia.

Capítulo IV Administração

Seção I Disposições Gerais

Artigo 11. A Companhia é administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria na forma da lei e deste Estatuto Social. Os conselheiros são eleitos pela Assembléia Geral e os diretores são eleitos pelo Conselho de Administração.

Artigo 12. A posse dos administradores nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador empossado, dispensada qualquer garantia de gestão, e pela prévia subscrição do Termo de Anuência dos Administradores a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Parágrafo 1º – Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembléia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Parágrafo 2º - A Assembléia Geral fixará a remuneração global anual dos administradores e caberá ao Conselho de Administração efetuar a distribuição da verba individualmente.

Artigo 13. Ressalvado o disposto no presente Estatuto Social, qualquer dos órgãos de administração se reúne validamente com a presença da maioria de seus respectivos membros e delibera pelo voto da maioria absoluta dos presentes.

Parágrafo Único - Só é dispensada a convocação prévia da reunião como condição de sua validade se presentes todos os seus membros. São considerados presentes os membros do órgão da administração que manifestarem seu voto por meio da delegação feita em favor de outro membro do respectivo órgão, por voto escrito antecipado e por voto escrito transmitido por fax, correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação.

Seção II Conselho de Administração

Artigo 14. O Conselho de Administração é composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 7 (sete) membros, todos acionistas.

Parágrafo 1º - No mínimo 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração deverão ser Conselheiros Independentes, conforme definido no Regulamento de Listagem do Novo Mercado. Quando, em decorrência da observância desse percentual, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro: (i) imediatamente superior, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos); ou (ii) imediatamente inferior, quando a fração for inferior a 0,5 (cinco décimos).

Parágrafo 2º - A qualificação como Conselheiro Independente deverá ser expressamente declarada na ata da assembléia geral que o eleger.

Parágrafo 3º - Na Assembléia Geral Ordinária que tiver por objeto deliberar a eleição do Conselho de Administração, tendo em vista o término de seu mandato, os acionistas deverão fixar o número efetivo de membros do Conselho de Administração para o próximo mandato.

Parágrafo 4º - O membro do Conselho de Administração deve ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da Assembléia Geral, aquele que (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) tiver ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, supervenientemente, os fatores de impedimento indicados neste Parágrafo.

Parágrafo 5º - 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 os da Companhia.

Parágrafo 6º - O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar, adicionalmente ao Comitê Consultivo, comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sempre no intuito de assessorar o Conselho de Administração, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia.

Parágrafo 7º - Caso o Conselho de Administração decida criar um Comitê Consultivo, o mesmo elegerá, entre seus membros e/ou outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia, até 4 (quatro) membros que deverão compor o Comitê Consultivo, cujos membros não receberão qualquer tipo de remuneração, não exercerão representação e deverão emitir pareceres ou recomendações acerca das atividades sociais da Companhia, com mandato de 2 (dois) exercícios anuais, considerando-se exercício anual o período compreendido entre 2 (duas) Assembléias Gerais Ordinárias. O Comitê Consultivo reunir-se-á sempre que necessário e exercerá funções consultivas em conformidade com seu regimento interno aprovado pelo Conselho de Administração, devendo a Companhia manter um escritório e apoio administrativo à disposição deste órgão.

Parágrafo 8º - O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria de votos dos conselheiros presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância naqueles cargos. O Vice-Presidente exercerá as funções do Presidente em suas ausências e impedimentos temporários, independentemente de qualquer formalidade. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente.

Parágrafo 9º - No caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, um novo membro deve ser eleito pela Assembléia Geral e o seu mandato deve vigorar até o fim do mandato unificado dos demais conselheiros. Para os fins deste Artigo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.

Artigo 15. O Conselho de Administração tem mandato unificado de 2 (dois) exercícios anuais, considerando-se exercício anual o período compreendido entre 2 (duas) Assembléias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo 1º - Nas deliberações do Conselho de Administração, será atribuído ao Presidente do órgão o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

Parágrafo 2º - Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho de Administração que não sejam membros em sua composição mais recente, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 5 (cinco) dias de antecedência em relação à data Assembléia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

Artigo 16. O Conselho de Administração reúne-se, ordinariamente, uma vez por trimestre e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Presidente ou pelo Vice-Presidente ou pela maioria dos seus membros ou, ainda, por solicitação da Diretoria. Para ser válida, a convocação deve ser feita com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, por meio de carta com aviso de recebimento, fac-símile ou mensagem eletrônica, devendo indicar a data e o horário da reunião e os assuntos que constam da ordem do dia. Serão dispensáveis as formalidades de convocação quando todos os conselheiros comparecerem à reunião, ou se declararem por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo Único - As reuniões do Conselho poderão ser realizadas por conferência telefônica, vídeo conferência ou por qualquer outro meio de comunicação que permita a identificação do membro e a comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião. A respectiva ata deverá ser posteriormente assinada por todos os membros que participaram da reunião.

Artigo 17. As reuniões do Conselho de Administração são presididas pelo seu Presidente ou, na sua ausência, pelo seu Vice-Presidente (ou, na ausência deste, por outro membro nomeado pela maioria dos votos dos demais conselheiros). As reuniões são instaladas com a presença da maioria de seus membros. Nas reuniões, o conselheiro pode ser representado por outro conselheiro a quem tenha outorgado poderes para tanto, por meio de procuração, e poderá enviar seu voto por escrito, inclusive por fac-símile.

Artigo 18. Cada conselheiro tem direito a 01 (um) voto nas reuniões do Conselho de Administração, seja pessoalmente ou representado por outro conselheiro a quem tenha outorgado poderes para tanto, mediante apresentação de procuração específica para a reunião em pauta, incluindo o voto de membro do conselho ausente e sua respectiva justificativa. Serão considerados válidos os votos dos membros do Conselho de Administração que tenham sido enviados por escrito, antes da reunião do Conselho de Administração. As deliberações da reunião serão válidas se contarem com o voto favorável da maioria dos conselheiros presentes à reunião. As deliberações devem ser lavradas em atas e registradas no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração e, sempre que contiverem deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, seus extratos devem ser arquivados na Junta Comercial competente e publicados.

Artigo 19. Compete ao Conselho de Administração, além das demais competências a ele atribuídas por este Estatuto:

- a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- b) eleger e destituir os Diretores da Companhia, fixar-lhes as atribuições e poderes de representação da Companhia, observado o disposto neste Estatuto Social;
- c) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- d) convocar a Assembléia Geral, quando julgar conveniente, ou no caso do Artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações;
- e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- f) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição ou de debêntures na forma da legislação em vigor;

- g) autorizar a alienação de bens do ativo permanente, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias a obrigações de terceiros sempre que tais operações, individual ou conjuntamente consideradas, representem valores superiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
- h) escolher e destituir os auditores independentes;
- i) distribuir entre os Conselheiros e Diretores, individualmente, a parcela da remuneração anual global dos administradores fixada pela Assembléia Geral;
- j) autorizar a emissão de ações da Companhia, nos limites autorizados no artigo 6º deste Estatuto, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização;
- k) deliberar a aquisição pela Companhia de ações de sua própria emissão, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;
- l) outorgar opção de compra ou subscrição de ações da Companhia, de acordo com o plano aprovado em Assembléia Geral;
- m) definir a lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas, para a elaboração de laudo de avaliação das ações da Companhia, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado, na forma definida no Parágrafo 1º do Artigo 41 deste Estatuto Social;
- n) autorizar o levantamento de demonstrações financeiras e distribuição de dividendos ou juros sobre capital próprio em períodos iguais ou menores a 6 (seis) meses, à conta do lucro apurado nessas demonstrações financeiras ou à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço patrimonial anual ou semestral, na forma prevista neste Estatuto Social e na legislação aplicável;
- o) autorizar todos os atos, documentos e contratos que estabeleçam obrigações, responsabilidade ou o desembolso de fundos da Companhia, que ultrapassem valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), excluindo pagamento de tributos no curso normal dos negócios.
- p) autorizar o licenciamento de marca de propriedade da Companhia;
- q) apresentar à Assembléia Geral proposta de cisão, fusão, incorporação, dissolução ou participação em qualquer empreendimento comum, em qualquer associação entre empresas, bem como a transformação em outro tipo societário, falência, concordata e liquidação da Companhia;
- r) deliberar sobre a abertura, o encerramento e a alteração de endereços de filiais, agências, depósitos, escritórios e quaisquer outros estabelecimentos da Companhia no País ou no exterior, inclusive a aquisição de participações societárias em outras empresas, no contexto de plano de expansão da Companhia;
- s) aprovar os orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento;

- t) apresentar à Assembléia Geral proposta acerca de alteração ou exclusão do Artigo 35 deste Estatuto Social;
- u) apresentar à Assembléia Geral proposta de participação nos lucros dos administradores da Companhia, podendo propor a não atribuição de qualquer participação; e
- v) deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pela Diretoria;

Parágrafo Único - A deliberação do Conselho de Administração serão tomadas sempre mediante deliberação da maioria absoluta dos membros do Conselho de Administração em exercício.

Seção III Diretoria

Artigo 20. A Diretoria é composta por 10 (dez) membros, acionistas ou não, e residentes no Brasil. A Diretoria tem (i) 1 (um) Diretor Presidente; (ii) 1 (um) Diretor Vice-Presidente; (iii) 1 (um) Diretor Superintendente; (iv) 1 (um) Diretor Técnico; (v) 1 (um) Diretor Financeiro; (vi) 1 (um) Diretor de Relações com Investidores; (vii) 1 (um) Diretor de Novos Negócios; (viii) 2 (dois) Diretores de Atendimento; e (ix) 1 (um) Diretor Jurídico, sendo admitida a cumulação de cargos.

Parágrafo 1º - Nos seus impedimentos temporários ou ausências, o Diretor Presidente será substituído pelo Diretor Vice-Presidente. Em caso de vacância do cargo de Diretor Presidente, o seu substituto provisório será o Diretor Vice-Presidente até a primeira reunião subsequente do Conselho de Administração, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após tal vacância, e designará o substituto do Diretor Presidente pelo restante do prazo de mandato.

Parágrafo 2º - Os demais Diretores serão substituídos, em casos de ausência ou impedimento temporário, por outro Diretor, escolhido pelo Diretor Presidente. Em caso de vacância no cargo de Diretor, o substituto provisório será escolhido pelo Diretor Presidente e assumirá a Diretoria até a primeira reunião subsequente do Conselho de Administração, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias após tal vacância, que lhe designará substituto pelo restante do prazo de mandato.

Parágrafo 3º - Para os fins do disposto nos Parágrafos 1º e 2º deste Artigo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado, invalidez ou ausência injustificada por mais de 30 (trinta) dias consecutivos.

Parágrafo 4º - Os Diretores têm as seguintes atribuições, que poderão ser detalhadas pelo Conselho de Administração:

- a) Diretor Presidente. Convocar e presidir reuniões da Diretoria; supervisionar as atividades gerais da Companhia; submeter ao Conselho de Administração matérias que julgar conveniente.
- b) Diretor Vice-Presidente. Substituir o Diretor Presidente em suas ausências e impedimentos temporários, exercendo a função daquele cumulativamente com suas funções; supervisionar o planejamento, desenvolvimento e suporte às operações da Companhia; e submeter ao Conselho de Administração matérias que julgar conveniente.

- c) Diretor Superintendente. Desenvolver a competitividade, rentabilidade e qualidade dos produtos e serviços oferecidos; e apresentar propostas de política comercial.
- d) Diretor Técnico. Dirigir e coordenar todos os trabalhos da Companhia, no que tange à corretagem imobiliária; representar a Companhia, ativa ou passivamente, perante o Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI (“CRECI”), em todas as questões que envolvam atividades imobiliárias.
- e) Diretor Financeiro. Coordenar e dirigir as atividades das áreas administrativa e financeira da Companhia, incluindo, mas não se limitando, o planejamento financeiro, elaboração de orçamento, gestão de tesouraria e contabilidade.
- f) Diretor de Relações com Investidores. Representar a Companhia perante entidade institucional, órgão regulador ou atuante no mercado de valores mobiliários nacional e/ou internacional, a CVM e a BOVESPA, no caso da Companhia ter registro em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e desempenhar funções de relações com investidores e as de prestação de informações ao público investidor.
- g) Diretor de Novos Negócios. Captar novos negócios e clientes incorporadores de interesse e rentabilidade para a Companhia; planejar, organizar, gerir e supervisionar as pesquisas mercadológicas para a realização dos lançamentos imobiliários.
- h) Diretor de Atendimento. Orientar, organizar, gerir e supervisionar toda a prestação de serviços voltada diretamente a empreendedores ou incorporadores, na consultoria, na concepção e no desenvolvimento dos projetos de lançamentos imobiliários; elaboração da estratégia de marketing do empreendimento, para o desenvolvimento da campanha de comunicação para inserção dos empreendimentos no mercado.
- i) Diretor Jurídico. Orientar, organizar e gerir as questões jurídicas da Companhia, agindo na defesa de seus interesses, contratando e coordenando advogados e/ou escritórios de advocacia; dirigir e gerir o serviço de atendimento ao cliente comprador dos imóveis intermediados pela Companhia.

Parágrafo 5º - O Diretor Técnico deve ser corretor de imóveis inscrito no CRECI e devidamente credenciado por este órgão e somente poderá ser substituído por corretor de imóveis inscrito no CRECI e devidamente credenciado por este órgão, para representar a Companhia.

Parágrafo 6º - No caso de vacância do cargo de Diretor Técnico, a Companhia deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, apresentar ao CRECI cópia da ata de reunião do Conselho de Administração de eleição do novo Diretor Técnico.

Artigo 21. A Diretoria tem todos os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social, por mais especiais que sejam, renunciar a direitos, transigir e acordar, observadas as disposições legais ou estatutárias pertinentes. Compete-lhe administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente:

- a) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembléia Geral;

- b) representar a Companhia, de conformidade com as atribuições dadas por este Estatuto Social, pelo Conselho de Administração e pela Assembléia Geral;
- c) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;
- d) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento.

Artigo 22. Os Diretores terão prazo de mandato unificado de 2 (dois) exercícios anuais, considerando-se exercício anual o período compreendido entre 2 (duas) Assembléias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

Artigo 23. Adicionalmente ao disposto no Artigo 20, Parágrafo 4º deste Estatuto Social, a Companhia será representada por seus Diretores para a prática dos seguintes atos:

- a) administração, gestão e supervisão dos negócios da Companhia, de acordo com as diretrizes determinadas pelo Conselho de Administração e pela Assembléia Geral, sendo que, os atos de intermediação imobiliária deverão ser praticados exclusivamente pelo Diretor Técnico;
- b) correspondências gerais da Companhia;
- c) celebração de contratos, acordos e assunção de obrigações em nome Companhia, sendo que, os atos de intermediação imobiliária deverão ser praticados exclusivamente pelo Diretor Técnico;
- d) representação da Companhia, ativa e passiva, judicial e extrajudicialmente, perante quaisquer terceiros, qualquer órgão público ou autoridade federal, estadual ou municipal, assim como autarquias governamentais, sociedades de economia mista, entidades paraestatais, e de qualquer instituição de crédito, sendo que, os atos de intermediação imobiliária deverão ser praticados exclusivamente pelo Diretor Técnico;
- e) realização de transações bancárias com qualquer instituição financeira, abertura e fechamento de contas correntes, emissão e endosso de cheques, emissão de duplicatas;
- f) aprovação e fixação das instruções internas e regras da Companhia, observadas as decisões do Conselho de Administração e da Assembléia Geral a este respeito;
- g) contratação e demissão de profissionais ou empregados;
- h) outorga de procurações em nome da Companhia.

Parágrafo Único - Os atos de intermediação imobiliária deverão ser praticados exclusivamente pelo Diretor Técnico. Para os demais atos indicados neste Artigo, a Companhia poderá ser representada, observados os limites definidos pelo Conselho de Administração, da seguinte forma:

- a) Para atos que impliquem em um único pagamento igual ou inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), ou em vários pagamentos que, somados durante o período de 12 (doze) meses resultem em valor igual ou inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a Companhia será representada através da assinatura de qualquer Diretor em conjunto com um Procurador ou somente o Diretor Presidente, somente o Diretor Vice-Presidente ou somente o Diretor Financeiro.
- b) Para atos que impliquem em um único pagamento cujo valor seja superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e igual ou inferior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou em vários pagamentos que, somados durante o período de 12 (doze) meses resultem em valor superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e igual ou inferior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a Companhia será representada através da assinatura conjunta de dois Diretores ou um Diretor e um Procurador, sendo obrigatória a assinatura do Diretor Presidente, ou Diretor Vice-Presidente ou do Diretor Financeiro.
- c) Para atos que impliquem em um único pagamento cujo valor seja superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), ou em vários pagamentos que, somados durante o período de 12 (doze) meses, resultem em valor superior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), a Companhia será representada através da assinatura conjunta de dois Diretores ou um Diretor e um Procurador, sendo obrigatória a assinatura do Diretor Presidente ou do Diretor Vice Presidente.

Artigo 24. As procurações da Companhia deverão ser assinadas por 2 (dois) Diretores em conjunto, devendo um deles ser o Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente, e especificarão os poderes concedidos e o prazo de mandato, que não poderá ser superior a 1 (um) ano e nem exceder 30 (trinta) dias contados da data da realização da primeira Assembléia Geral Ordinária subsequente à outorga da procuração. Esta regra do prazo de validade não se aplica às procurações ad judicium, para defesa dos interesses da Companhia em juízo ou em procedimentos administrativos, que serão outorgadas por prazo indeterminado.

Parágrafo 1º - Ressalvado o disposto no Artigo 23 deste Estatuto Social, a Companhia poderá fazer-se representar, isoladamente, por um procurador especialmente designado e com poderes específicos, constituído conforme o *caput* deste Artigo.

Parágrafo 2º - É vedada a constituição de procuradores para o exercício da administração e para a prática de atos relacionados à atividade imobiliária.

Artigo 25. A Diretoria deverá reunir-se sempre que necessário, sendo convocada pelo Diretor Presidente ou pelo Diretor Vice-Presidente. Para ser válida, a convocação deve ser feita com antecedência mínima de 2 (dois) dias, por meio de carta com aviso de recebimento, fac-símile ou mensagem eletrônica, devendo indicar a data e o horário da reunião e os assuntos que constam da ordem do dia. Serão dispensáveis as formalidades da convocação quando todos os diretores comparecerem à reunião, ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia.

Parágrafo 1º - As atas das reuniões devem ser lavradas no Livro de Atas de Reuniões da Diretoria e, sempre que contiverem deliberações destinadas a produzir efeitos perante terceiros, arquivadas na Junta Comercial competente e publicadas. A presença da maioria dos diretores constitui quorum para a instalação das reuniões.

Parágrafo 2º - Cada diretor tem direito a 01 (um) voto nas reuniões. As deliberações da diretoria serão válidas se contarem com o voto favorável da maioria dos diretores presentes. Caso haja empate, caberá ao Diretor Presidente o voto de qualidade.

Artigo 26. São expressamente vedados, sendo nulos e ineficazes em relação à Companhia, os atos praticados por conselheiros, diretores, procuradores ou empregados, em negócios estranhos ao objeto social, neles incluídos a prestação de fiança, aval, endosso ou quaisquer garantias não relacionadas ao objeto social ou contrários ao disposto neste Estatuto Social.

Capítulo V Conselho Fiscal

Artigo 27. O Conselho Fiscal da Companhia funcionará de modo não permanente, com as atribuições e poderes que a lei lhe confere, e somente será instalado por deliberação da Assembléia Geral, ou a pedido dos acionistas, nas hipóteses previstas em lei.

Parágrafo 1º - Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de 03 (três) membros titulares e suplentes de igual número, acionistas ou não, eleitos pela Assembléia Geral.

Parágrafo 2º - A posse dos membros do Conselho Fiscal nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo conselheiro empossado, e pela prévia subscrição do Termo de Anuência dos Membros do Conselho Fiscal a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Parágrafo 3º - O Conselho Fiscal elegerá seu Presidente na primeira reunião e funcionará de acordo com regimento interno aprovado na Assembléia Geral que deliberar sobre sua instalação, se for o caso.

Parágrafo 4º - As deliberações do Conselho Fiscal serão tomadas sempre por maioria absoluta de votos e serão lavradas, em forma de Ata, no livro próprio e assinadas por todos os presentes.

Parágrafo 5º - A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembléia Geral Ordinária que os eleger, observado o Parágrafo 3º do Artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo 6º - O mandato unificado dos membros do Conselho Fiscal encerrar-se-á na Assembléia Geral Ordinária subsequente à sua eleição.

Parágrafo 7º - Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 8º - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar; não havendo suplente, a Assembléia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 9º - Não poderá ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que mantiver vínculo com sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia ("Concorrente"), estando vedada, entre outros, a eleição da pessoa que: (i) for

empregada, acionista ou membro de órgão da administração, técnico ou fiscal da Concorrente ou de Controlador ou Controlada (conforme definidos no Artigo 32, Parágrafo 1º deste Estatuto Social) da Concorrente; (ii) for cônjuge ou parente até segundo grau de membro de órgão da administração, técnico ou fiscal da Concorrente ou de Controlador ou Controlada da Concorrente.

Parágrafo 10 - Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho Fiscal que não tenham sido membros da sua composição após no período subsequente à última Assembléia Geral Ordinária, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 5 (cinco) dias de antecedência em relação à data Assembléia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

Capítulo VI **Exercício Social, Distribuições e Reservas**

Artigo 28. O exercício social da Companhia começa em 1º de janeiro e termina em 31 de dezembro de cada ano. Ao final de cada exercício social, serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo, a serem apresentadas ao Conselho de Administração e à Assembléia Geral, com observação aos preceitos legais pertinentes.

Artigo 29. Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, a administração apresentará à Assembléia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no Artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, conforme o disposto no Parágrafo 1º deste Artigo, ajustado para fins do cálculo de dividendos, nos termos do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações, observada a seguinte ordem de dedução:

a) 5% (cinco por cento) para a constituição da reserva legal, até que ela atinja 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido dos montantes das reserva de capital exceder a 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal; e

b) a parcela necessária ao pagamento de um dividendo obrigatório não poderá ser inferior, em cada exercício, a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido anual ajustado, na forma prevista pelo Artigo 202 da Lei de Sociedades por Ações.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma participação nos lucros, após deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e contribuição social, nos casos, forma e limites legais.

Parágrafo 2º - O saldo remanescente dos lucros, se houver, terá a destinação que a Assembléia Geral determinar, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício pela Companhia deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta orçamentária previamente aprovada pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembléia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.

Parágrafo 3º - A Assembléia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

Parágrafo 4º - Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

Artigo 30. Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembléia Geral, poderá a Companhia pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo 1º - Em caso de crédito de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, os acionistas serão compensados com os dividendos a que têm direito, sendo-lhes assegurado o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese do valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º - O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o crédito no decorrer do exercício social, se dará por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte, mas nunca após as datas de pagamento dos dividendos.

Artigo 31. A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração:

- (a) o pagamento de dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;
- (b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e
- (c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

Capítulo VII

Da Alienação do Controle Acionário, do Cancelamento do Registro de Companhia Aberta e da Saída do Novo Mercado

Artigo 32. A alienação do Controle (conforme definido no Parágrafo 1º deste Artigo) da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob condição, suspensiva ou resolutiva, de que o adquirente do Controle se obrigue a efetivar OPA aos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento de Listagem do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário ao do alienante do Controle.

Parágrafo 1º - Para fins deste Estatuto Social, os termos abaixo iniciados em letras maiúsculas terão os seguintes significados:

“Acionista Adquirente” significa qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou Grupo de Acionistas.

“Controle” (bem como seus termos correlatos, “Poder de Controle”, “Controlador”, “sob Controle comum” ou “Controlada”) significa o poder efetivamente utilizado para dirigir as atividades sociais e orientar o funcionamento dos órgãos da Companhia, de forma direta ou

indireta, de fato ou de direito. Há presunção relativa de titularidade do Controle em relação à pessoa ou ao grupo de pessoas vinculado por acordo de acionistas ou sob controle comum que seja titular de ações que lhe tenham assegurado a maioria absoluta dos votos dos acionistas presentes nas três últimas assembleias gerais da Companhia, ainda que não seja titular das ações que lhe assegurem a maioria absoluta do capital votante.

“Grupo de Acionistas” significa o grupo de duas ou mais pessoas que sejam (a) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos de acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades Controladas, Controladoras ou sob Controle comum; ou (b) entre os quais haja relação de Controle, seja direta ou indiretamente; ou (c) que estejam sob Controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (ii) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social das duas pessoas. Quaisquer *joint-ventures*, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, *trusts*, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo Grupo de Acionistas sempre que duas ou mais entre tais entidades: (x) forem administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (y) tenham em comum a maioria de seus administradores.

“OPA” significa oferta pública de aquisição de ações.

Parágrafo 2º – Caso a aquisição do Controle também sujeite o adquirente do Controle à obrigação de realizar a OPA exigida pelo Artigo 35 deste Estatuto Social, o preço de aquisição na OPA do referido Artigo 35 será o maior entre os preços determinados em conformidade com este Artigo 32 e o Artigo 35, Parágrafo 2º deste Estatuto Social.

Parágrafo 3º - O(s) acionista(s) Controlador(es) alienante(s) ou o Grupo de Acionistas Controlador alienante não poderá transferir a propriedade de suas ações, enquanto o acionista adquirente não subscrever o Termo de Anuência dos Controladores a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Parágrafo 4º - A Companhia não registrará qualquer transferência de ações para o adquirente do Poder de Controle ou para o(s) acionista(s) que vier(em) a deter o Poder de Controle, enquanto esse(s) acionista(s) não subscrever(em) o Termo de Anuência dos Controladores a que alude o Regulamento de Listagem do Novo Mercado.

Parágrafo 5º - Nenhum Acordo de Acionistas que disponha sobre o exercício do Poder de Controle poderá ser registrado na sede da Companhia sem que os seus signatários tenham subscrito o Termo de Anuência referido no Parágrafo 3º deste Artigo.

Artigo 33. A OPA referida no Artigo anterior também deverá ser efetivada:

- I. nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na alienação do Controle da Companhia; e
- II. em caso de alienação do Controle de sociedade que detenha o Poder de Controle da Companhia, sendo que, nesse caso, o Controlador alienante ficará obrigado a declarar à

Bovespa o valor atribuído à Companhia nessa alienação e anexar documentação que o comprove.

Artigo 34. Aquele que já detiver ações da Companhia e venha a adquirir o Poder de Controle, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com o(s) acionista(s) Controlador(es) ou Grupo de Acionistas Controlador, envolvendo qualquer quantidade de ações, estará obrigado a:

I. efetivar a oferta pública referida no Artigo 32 deste Estatuto Social;

II. ressarcir os acionistas dos quais tenha comprado ações em bolsa de valores nos 6 (seis) meses anteriores à data da alienação do Controle da Companhia, devendo pagar a estes a eventual diferença entre o preço pago ao acionista Controlador alienante e o valor pago em bolsa de valores por ações da Companhia nesse mesmo período, devidamente atualizado pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ("IPCA") até o momento do pagamento;

III. tomar medidas cabíveis para recompor o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das ações da Companhia em circulação caso o percentual de ações em circulação após a alienação do Controle seja inferior ao mínimo exigido pelo Regulamento de Listagem do Novo Mercado, dentro dos 6 (seis) meses subseqüentes à aquisição do Controle.

Artigo 35. Qualquer Acionista Adquirente, que adquirir ou se tornar titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar, conforme o caso, o registro de uma OPA da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, o Regulamento de Listagem do Novo Mercado, outros regulamentos da Bovespa e os termos deste Artigo.

Parágrafo 1º - A OPA deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na Bovespa; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no Parágrafo 2º deste Artigo; e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia.

Parágrafo 2º - O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) 120% (cento e vinte por cento) da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante o período de 12 (doze) meses anterior à realização da OPA em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia forem negociadas; (ii) 120% (cento e vinte por cento) do preço unitário mais alto pago pelo Acionista Adquirente, a qualquer tempo, para uma ação ou lote de ações de emissão da Companhia; (iii) o valor econômico apurado em laudo de avaliação.

Parágrafo 3º - A realização da OPA mencionada no caput deste Artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º - O Acionista Adquirente estará obrigado a atender as eventuais solicitações ou as exigências da CVM, formuladas com base na legislação aplicável, relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - Na hipótese do Acionista Adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA; ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembléia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este Artigo, conforme disposto no Artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

Parágrafo 6º - Qualquer Acionista Adquirente que adquira ou se torne titular de outros direitos, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre as ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, estará igualmente obrigado a, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal aquisição ou do evento que resultou na titularidade de tais direitos sobre ações em quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro, conforme o caso, de uma OPA, nos termos descritos neste Artigo.

Parágrafo 7º - As obrigações constantes do Artigo 254-A da Lei de Sociedade por Ações e dos Artigos 32, 33 e 34 deste Estatuto Social não excluem o cumprimento pelo Acionista Adquirente das obrigações constantes deste Artigo, ressalvado o disposto nos Artigos 39 e 40 deste Estatuto Social.

Parágrafo 8º - O disposto neste Artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência: (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento relevante; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; ou (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembléia Geral de acionistas da Companhia, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base em valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação econômico-financeira da Companhia realizada por empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas.

Parágrafo 9º - Para fins do cálculo do percentual de 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia descrito no caput deste Artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

Parágrafo 10 - Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste Artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na OPA que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do Parágrafo 2º deste Artigo, deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista neste Artigo aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

Parágrafo 11 - Não obstante o disposto neste Artigo e nos Artigos 39 e 40 deste Estatuto Social, as disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão nas hipóteses de prejuízo dos direitos dos destinatários das OPAs nos mesmos mencionadas.

Parágrafo 12 - A alteração que limite o direito dos acionistas à realização da OPA prevista neste Artigo ou a exclusão deste Artigo obrigará os acionistas que tiverem votado a favor de tal alteração ou exclusão na deliberação em Assembléia Geral a realizar a OPA prevista neste Artigo, observado o disposto no Parágrafo 2º do Artigo 8 deste Estatuto Social.

Artigo 36. Na OPA a ser efetivada pelo(s) acionista(s) Controlador(es), Grupo de Acionistas Controlador ou pela Companhia para o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia, o preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, referido no Artigo 38 deste Estatuto Social.

Artigo 37. O(s) acionista(s) Controlador(es) ou Grupo de Acionistas Controlador da Companhia deverá(o) efetivar OPA caso os acionistas reunidos em Assembléia Geral Extraordinária deliberem a saída da Companhia do Novo Mercado, seja (i) para negociação das ações fora do Novo Mercado, ou (ii) em virtude de reorganização societária na qual as ações da Companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado. O preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, referido no Artigo 38 deste Estatuto Social, observadas a legislação aplicável e as regras constantes do Regulamento de Listagem do Novo Mercado. A notícia da realização da oferta pública deverá ser comunicada à Bovespa e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembléia Geral da Companhia que houver aprovado referida saída ou reorganização, conforme o caso.

Artigo 38. O laudo de avaliação de que tratam o Artigo 35, Parágrafo 2º, e os Artigos 36 e 37 deste Estatuto Social deverá ser elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independente da Companhia, seus Administradores e Controladores, bem como do poder de decisão destes, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do Parágrafo 1º do Artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no Parágrafo 6º do mesmo Artigo 8º.

Parágrafo 1º - A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do valor econômico da Companhia de que tratam os Artigos 36 e 37 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 manifestados na Assembléia Geral que deliberar sobre o assunto, não se computando os votos em branco. A assembléia prevista neste Parágrafo 1º, se instalada em primeira convocação, deverá contar com acionistas que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) do total das ações em circulação ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação.

Parágrafo 2º - Competirá ao Conselho de Administração nomear o responsável pela elaboração do laudo de que trata o Artigo 35, Parágrafo 2º deste Estatuto Social.

Parágrafo 3º - Os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser suportados integralmente pelos responsáveis pela efetivação da OPA.

Artigo 39. É facultada a formulação de uma única OPA, visando a mais de uma das finalidades previstas neste Capítulo VII, no Regulamento de Listagem do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

Artigo 40. A Companhia ou os acionistas responsáveis pela realização da OPA prevista neste Capítulo VII, no Regulamento de Listagem do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a OPA até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

CAPÍTULO VIII DO JUÍZO ARBITRAL

Artigo 42. A Companhia, seus acionistas, seus administradores e os 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 das Sociedades Anônimas, no Estatuto Social da Companhia, 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 do Novo Mercado e do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

Parágrafo Único – Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, qualquer das partes do procedimento arbitral terá o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de, se e quando necessário, requerer medidas cautelares de proteção de direitos, seja em procedimento arbitral já instituído ou ainda não instituído, sendo que, tão logo qualquer medida dessa natureza seja concedida, a competência para decisão de mérito será imediatamente restituída ao tribunal arbitral instituído ou a ser instituído.

CAPÍTULO IX DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 43. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembléia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 44. Os casos omissos neste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembléia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 45. A Companhia deverá observar os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo vedado o registro de transferência de ações e o cômputo de voto proferido em Assembléia Geral ou em reunião do Conselho de Administração contrários aos seus termos.

Artigo 46. A Assembléia Geral Extraordinária que aprovar o presente Estatuto Social, deverá deliberar o número efetivo de membros do Conselho de Administração e eleger os demais membros necessários para compor o órgão, se for o caso.

Artigo 47. A primeira reunião do Conselho de Administração realizada após a Assembléia Geral Extraordinária que aprovar o presente Estatuto Social deverá eleger o Vice-Presidente do Conselho de Administração e fixar a exata localização da sede social.

Artigo 48. Os membros do Conselho de Administração e Diretores em exercício na data da aprovação deste Estatuto Social deverão concluir o mandato de 2 (dois) exercícios sociais para a qual foram eleitos.

Artigo 49. O disposto no Artigo 35 deste Estatuto Social não se aplica aos atuais acionistas ou Grupo de Acionistas que já sejam titulares de quantidade igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total de ações de emissão da Companhia e seus sucessores na data da publicação do anúncio de início de distribuição pública secundária de ações de emissão da Companhia ("Anúncio de Início"), referente à oferta pública de distribuição de ações de emissão da Companhia objeto do Processo CVM nº RJ/2006-7686 de 9 de outubro de 2006 ("Distribuição Pública"), aplicando-se exclusivamente àqueles investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia a partir da publicação do Anúncio de Início.

Artigo 50. O disposto no Artigo 41 deste Estatuto Social não se aplica aos atuais acionistas ou Grupo de Acionistas que já sejam titulares de quantidade igual ou superior 8% (oito por cento) do total de ações de emissão da Companhia e seus sucessores no terceiro dia útil contado da publicação do Anúncio de Início, data da liquidação física e financeira da Distribuição Pública ("Data da Liquidação"), aplicando-se exclusivamente àqueles investidores que adquirirem ações e se tornarem acionistas da Companhia a partir do primeiro dia subsequente à Data de Liquidação.

Artigo 51. As disposições contidas no Capítulo VII, bem como as regras referentes ao Regulamento de Listagem do Novo Mercado constantes do Artigo 12, *in fine*, e do Artigo 27, Parágrafo 2º *in fine*, deste Estatuto Social, somente terão eficácia a partir da data da publicação do Anúncio de Início.

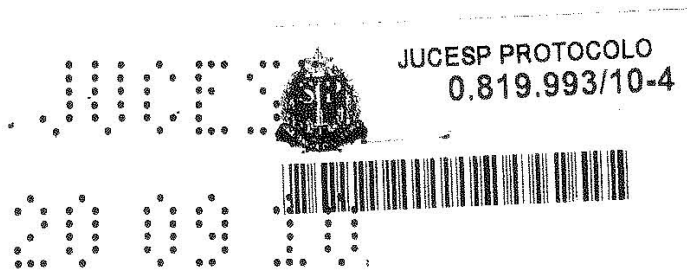
Artigo 52. Tendo em vista a celebração de Acordo de Associação em 28 de dezembro de 2007 entre a Companhia, o Banco Itaú Holding Financeira S.A. e a Sati – Assessoria Imobiliária Ltda. ("Acordo de Associação"), a Companhia não poderá, por si ou por meio de qualquer controlada, durante o prazo de 20 (vinte) anos conforme disposto no Acordo de Associação, ressalvadas as disposições em sentido contrário previstas no Acordo de Associação, negociar com qualquer terceiro a concessão de direitos, em base exclusiva ou não, de ofertar, promover, distribuir ou comercializar produtos e serviços financeiros relacionados ao segmento imobiliário aos clientes atuais e/ou futuros da Companhia e/ou de suas controladas ou a pessoas interessadas na aquisição destes produtos e serviços financeiros relacionados ao segmento imobiliário que forem originadas por canais de distribuição próprios ou explorados pela Companhia.

A Companhia, por si ou por meio de qualquer controlada, está obrigada a observar a exclusividade conferida ao Banco Itaú Holding Financeira S.A. nos termos do Acordo de Associação pelo prazo de 20 (vinte) anos nele previsto, ressalvadas as disposições em sentido contrário previstas no Acordo de Associação.

A presente cláusula não poderá ser alterada, nem tampouco excluída do Estatuto Social da Companhia, enquanto o Acordo de Associação estiver em vigor.

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA,
REALIZADA EM 9 DE SETEMBRO DE 2010, APROVANDO A OFERTA**

[página intencionalmente deixada em branco]



LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.
Companhia Aberta de Capital Autorizado
CNPJ/MF nº 08.078.847/0001-09
NIRE 35.300.331.494

Ata da Reunião do Conselho de Administração
realizada em 09 de setembro de 2010

I. **DATA, HORA E LOCAL**: Às 9:00 horas do dia 09 de setembro de 2010, na sede social da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. (“Companhia”), situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 1.791, Bairro Jardim América, CEP. 01427-002.

II. **CONVOCAÇÃO**: Dispensada, em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.

III. **QUÓRUM**: Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, conforme indicado ao final da presente ata, estando, portanto, regularmente instalada a reunião.

IV. **MESA**: Presidente: Francisco Lopes Neto; e Secretário: Marcello Rodrigues Leone.

V. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre: (I) a autorização para a Diretoria da Companhia a tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização de distribuição pública primária de ações de emissão da Companhia (“Ações Ordinárias”), mediante oferta pública registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”); (II) a forma de colocação das Ações Ordinárias a serem emitidas; (III) a exclusão do direito de preferência dos acionistas da Companhia na subscrição das novas ações; (IV) os direitos que as Ações Ordinárias a serem emitidas conferirão a seus titulares; e (V) 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, inclusive a contratação de empresas para prestação de serviços profissionais.

VI. **DELIBERAÇÕES**: Após a análise e discussão da matéria constante na ordem do dia, os membros do Conselho de Administração tomaram, por unanimidade, as seguintes deliberações:

- (I) autorizar a Diretoria da Companhia a tomar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização de distribuição pública primária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, a ser realizada por meio de oferta registrada junto à CVM. Para tanto, a Diretoria está investida de plenos poderes para, desde já, tomar todas as providências e praticar

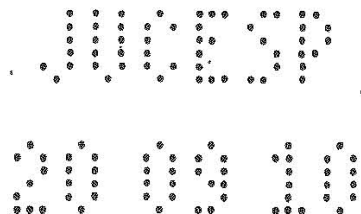
BRASIL

BRASIL

todo e qualquer ato necessário à realização da Oferta, e em especial dos poderes de representação da Companhia perante a CVM, o Banco Central do Brasil, a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”) e a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA (“ANBIMA”), podendo para tanto praticar ou fazer com que sejam praticados 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, mas não se limitando ao Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., ao Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., ao *Preliminary Offering Memorandum*, ao *Offering Memorandum*, ao Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Garantia Firme de Liquidação e Colocação de Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., ao Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., ao Contrato de Prestação de Serviços da BM&FBOVESPA e ao Contrato de Colocação Internacional (*Placement Facilitation Agreement*);

- (ii) aprovar a colocação das ações objeto do aumento de capital mediante oferta pública primária no Brasil, em mercado de balcão não organizado, de acordo com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), incluindo esforços de colocação de Ações Ordinárias (i) nos Estados Unidos da América exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados conforme definidos na Regra 144A, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* (“SEC”), em operações isentas de registro nos Estados Unidos da América em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act de 1933*, conforme alterado (“Securities Act”) e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e (ii) nos demais países que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para pessoas não residentes, domiciliadas, ou com sede nos Estados Unidos da América (*non U.S. Persons*), de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e com base na *Regulation S* no âmbito do *Securities Act*, editada pela *SEC*, em ambos os casos, desde que tais investidores sejam registrados na CVM e invistam no Brasil nos termos da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada, ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada e da Instrução nº 325 da CVM, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada, de acordo com procedimento descrito em Aviso ao Mercado a ser publicado pela Companhia a respeito da oferta, bem como no prospecto preliminar e nos demais documentos da oferta a serem submetidos a registro na CVM, de acordo com o disposto nos artigo 33, §3º da Instrução CVM 400. Nos termos do artigo 24 da





Instrução CVM 400, a quantidade total das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada pela Companhia ao Banco BTG Pactual S.A ("Opção de Ações Suplementares"). Adicionalmente, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) do total de Ações inicialmente ofertadas (excluídas as Ações Suplementares), nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais");

- (iii) aprovar que o aumento de capital a ser deliberado oportunamente, no valor estimado de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar possibilidade de Ações Adicionais nem o exercício da Opção de Ações Suplementares, será feito com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações, em conformidade com o disposto no artigo 172, I da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e nos termos do artigo 6º, parágrafo segundo, do Estatuto Social da Companhia;
- (iv) aprovar a outorga aos titulares das Ações Ordinárias objeto do aumento de capital, a partir da data de sua emissão, dos mesmos direitos conferidos pelo Estatuto Social da Companhia e pela legislação aplicável às Ações Ordinárias já existentes, inclusive no que se refere à atribuição de dividendos e outros benefícios que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de liquidação da distribuição pública mencionada no item (i) da ordem do dia ou da data da liquidação das Ações Suplementares, conforme o caso; e
- (v) ratificar todos os atos já praticados pela Diretoria da Companhia com vistas à realização da distribuição pública mencionada no item (i) da ordem do dia, inclusive com relação à contratação dos coordenadores para coordenar a referida distribuição, quais sejam BANCO ITAÚ BBA S.A., o BANCO BTG PACTUAL S.A. e o GOLDMAN SACHS DO BRASIL BANCO MÚLTIPLO S.A., bem como de Itaú USA Securities, Inc., BTG Pactual US Capital Corp. e Goldman Sachs & Co. para atuarem como agentes de colocação internacional na realização do esforço de colocação das Ações Ordinárias no exterior, do assessor legal Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados, e dos auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

VII. **LAVRATURA DA ATA:** Aprovada a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, parágrafo primeiro da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

JUCESP

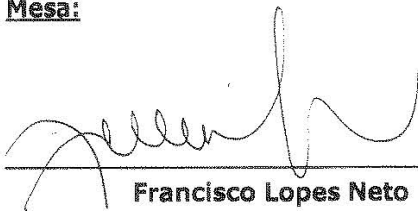
200910

VIII. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi a presente Reunião do Conselho de Administração encerrada, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi devidamente assinada por todos os presentes. Assinaturas: Mesa: Presidente: Francisco Lopes Neto; e Secretário: Marcello Rodrigues Leone. Membros do Conselho de Administração: Francisco Lopes Neto; Marcos Bulle Lopes; Edward Jorge Christianini; Alcides Lopes Tápias; Maurício Curvelo de Almeida Prado; Martín Emiliano Escobari Lifchitz.

A presente ata é cópia fiel da Ata de Reunião do Conselho de Administração da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., realizada em 09 de setembro de 2010, lavrada em livro próprio.

São Paulo, 09 de setembro de 2010.

Mesa:



Francisco Lopes Neto
Presidente da Mesa



Marcello Rodrigues Leone
Secretário



ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 15 DE OUTUBRO DE 2010, RATIFICANDO AS DELIBERAÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DE 9 DE SETEMBRO REFERENTE À AUTORIZAÇÃO DA OFERTA

[página intencionalmente deixada em branco]

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.

Companhia Aberta
CNPJ/MF 08.078.847/0001-09
NIRE 35.300.331.494

**ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 15 DE OUTUBRO DE 2010.**

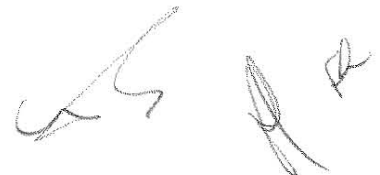
Local, data e hora: Na sede da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. (“Companhia”), localizada na Rua Estados Unidos, nº. 1971, Jardim Paulista, dia 15 de outubro de 2010, às 11:00 horas.

Presença: Acionistas representando aproximadamente 40,87% (quarenta vírgula oitenta e sete por cento) do capital social da Companhia; presente também a Diretora Jurídica da Companhia Sra. Claudia Francisco Brito.

Convocação: Convocação realizada, nos termos do Artigo 124, §1º, inciso II da Lei nº. 6.404 de 15 de novembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”), tendo sido o edital de convocação publicado no jornal “O Estado de São Paulo”, nos dias 30 de setembro de 2010, 01 e 02 de outubro de 2010 e no “Diário Oficial do Estado de São Paulo”, nos dias 30 de setembro de 2010, 01 e 02 de outubro de 2010.

Mesa: Presidente: Cláudia Francisco Brito; Secretária: Fernanda Amato de Moraes Quintero.

Ordem do Dia: Deliberar sobre: **(i)** ratificação das deliberações do Conselho de Administração tomadas em reunião realizada em 9 de setembro de 2010 acerca da realização de distribuição pública primária de até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) ações ordinárias de emissão da Companhia, mediante oferta pública registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a qual foi objeto de pedido de análise prévia junto à ANBIMA - Associação Brasileira das



Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") em 9 de setembro de 2010, conforme divulgado por meio de Fato Relevante publicado na mesma data, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações, em conformidade com o disposto no artigo 172, I da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos do artigo 6º, parágrafo segundo, do Estatuto Social da Companhia, incluindo autorização para o Conselho de Administração e a Diretoria da Companhia tomarem todas as providências e praticarem todos os atos necessários à realização desta distribuição e do respectivo aumento de capital.

Deliberações: Após a análise e discussão da matéria constante na ordem do dia, os acionistas deliberaram, por unanimidade e sem ressalvas:

- (i) ratificar as seguintes deliberações do Conselho de Administração tomadas em reunião realizada em 9 de setembro de 2010, como segue:
 - (a) a realização de distribuição pública primária de até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) ações de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal ("Ações Ordinárias"), por meio de oferta pública registrada junto à CVM;
 - (b) a colocação das ações objeto do aumento de capital mediante oferta pública primária no Brasil, em mercado de balcão não organizado, de acordo com a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), incluindo esforços de colocação de Ações Ordinárias (i) nos Estados Unidos da América exclusivamente junto a investidores institucionais qualificados conforme definidos na Regra 144A, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* ("SEC"), em operações isentas de registro nos Estados Unidos da América em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act de 1933*, conforme alterado ("Securities Act") e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*; e (ii) nos demais países que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para pessoas não residentes, domiciliadas, ou com sede nos Estados Unidos da América (*non U.S. Persons*), de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e com base na *Regulation S* no âmbito do *Securities Act*, editada pela *SEC*, em ambos os casos, desde que tais investidores sejam registrados na CVM e invistam no Brasil nos termos da Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada, ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada e da Instrução nº 325 da CVM, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada,

de acordo com procedimento descrito em Aviso ao Mercado publicado pela Companhia a respeito da oferta, bem como no prospecto preliminar e nos demais documentos da oferta a serem submetidos a registro na CVM, de acordo com o disposto nos artigo 33, §3º da Instrução CVM 400. Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade total das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), nas mesmas condições e preço das Ações inicialmente ofertadas ("Ações Suplementares"), conforme opção a ser outorgada pela Companhia ao Banco BTG Pactual S.A ("Opção de Ações Suplementares"). Adicionalmente, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade total de Ações Ordinárias inicialmente ofertada (sem considerar as Ações Suplementares) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) do total de Ações Ordinárias inicialmente ofertadas (excluídas as Ações Suplementares), nas mesmas condições e no mesmo preço das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas ("Ações Adicionais" e "Oferta", respectivamente);

- (c) a realização do aumento de capital a ser deliberado oportunamente, no valor estimado de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar possibilidade de Ações Adicionais nem o exercício da Opção de Ações Suplementares, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição das novas ações, em conformidade com o disposto no artigo 172, I da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos do artigo 6º, parágrafo segundo, do Estatuto Social da Companhia;
- (d) a outorga aos titulares das Ações Ordinárias objeto do aumento de capital, a partir da data de sua emissão, dos mesmos direitos conferidos pelo Estatuto Social da Companhia e pela legislação aplicável às Ações Ordinárias já existentes, inclusive no que se refere à atribuição de dividendos e outros benefícios que vierem a ser declarados pela Companhia a partir da data de liquidação da distribuição pública das Ações Ordinárias inicialmente ofertadas na Oferta ou da data da liquidação das Ações Suplementares, conforme o caso;
- (e) autorização para o Conselho de Administração e a Diretoria tomarem todas as providências e praticarem todo e qualquer ato necessário à realização da Oferta, e em especial dos poderes de representação da Companhia pela Diretoria perante a CVM, o Banco Central do Brasil, a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") e a ANBIMA,

podendo para tanto praticar ou fazer com que sejam praticados 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, mas não se limitando ao Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., ao Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., ao *Preliminary Offering Memorandum*, ao *Offering Memorandum*, ao Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Garantia Firme de Liquidação e Colocação de Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., ao Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., ao Contrato de Prestação de Serviços da BM&FBOVESPA e ao Contrato de Colocação Internacional (*Placement Facilitation Agreement*);


- (f) ratificar os atos já praticados pelo Conselho de Administração e pela Diretoria da Companhia com vistas à realização da Oferta, inclusive com relação à contratação dos coordenadores para coordenar a referida distribuição, quais sejam BANCO ITAÚ BBA S.A., o BANCO BTG PACTUAL S.A. e o GOLDMAN SACHS DO BRASIL BANCO MÚLTIPLO S.A., bem como de Itaú USA Securities, Inc., BTG Pactual US Capital Corp. e Goldman Sachs & Co. para atuarem como agentes de colocação internacional na realização do esforço de colocação das Ações Ordinárias no exterior, do assessor legal Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados, e dos auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.

LAVRATURA DA ATA: Aprovada a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, parágrafo primeiro da Lei das Sociedades por Ações.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi a presente Assembléia Geral encerrada, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi devidamente assinada por todos os presentes.


São Paulo, 15 de outubro de 2010.

Mesa:



Presidente

Claudia Francisco Brito



Secretário

Fernanda Amato de Moraes Quinteiro

ACIONISTAS PRESENTES:



MARCOS BULLE LOPES

FRANCISCO LOPES NETO

SÃO FRANCISCO PARTICIPAÇÕES LTDA.

EQUITY ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.

FIM CRÉDITO PRIVADO MOCASTLAND

MARCELLO RODRIGUES LEONE

Procuradora: Claudia Francisco Brito



JANUS VENTURE FUND

THE PENSION RESERVES INVESTMENT MANAG. BOARD

IBM SAVINGS PLAN

STATE ST B. AND T. C. INVESTMENT F. F. T. E. RETIREMENT PLANS

JANUS CAPITAL FUNDS PLC – JANUS US VENTURE FUND

ALPINE INTERNATIONAL REAL ESTATE EQUITY FUND

WASATCH CORE GROWTH FUND

FINDLAY PARK AMERICAN SMALLER COMPANIES

JANUS CAPITAL FUNDS PLC / JANUS US ALL CAP GROWTH FUND

FINDLAY PARK LATIN AMERICA FUND

GMO EMERGING ILLIQUID FUND, LP

JANUS GLOBAL REAL ESTATE FUND

SPDR S&P EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF

SSGA MSCI EMERGING MKT SMALL CI NON LENDING COMMON TRT FUND

VANGUARD FTSE ALL WORLD EX US SMALL CAP INDEX FUND ASOVIEIF

EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX NON LENDA FD B

EMERGING MARKETS SMALL CAPIT EQUITY INDEX NON LENDABLE FUND

MFS LATIN AMERICAN EQUITY FUND

NORGES BANK

JP MORGAN FUNDS

Procurador: Anderson Carlos Koch

Esta folha é parte integrante da ata de Assembleia Geral Extraordinária da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. realizada em 15 de outubro de 2010.

[página intencionalmente deixada em branco]

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA, REALIZADA
EM 21 DE OUTUBRO DE 2010, APROVANDO O PREÇO DE EMISSÃO DAS AÇÕES E O
AUMENTO DE CAPITAL DA COMPANHIA**

[página intencionalmente deixada em branco]

LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.
Companhia Aberta de Capital Autorizado
CNPJ/MF nº 08.078.847/0001-09
NIRE 35.300.331.494

Ata da Reunião do Conselho de Administração
realizada em 21 de outubro de 2010

- I. **DATA, HORA E LOCAL:** Às 20:00 horas do dia 21 de outubro de 2010, na sede social da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. ("Companhia"), situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 1.791, Bairro Jardim América, CEP 01427-002.
- II. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada, em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.
- III. **QUÓRUM:** Presente a totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, conforme indicado ao final da presente ata, estando, portanto, regularmente instalada a reunião.
- IV. **MESA:** Presidente: Marcos Bulle Lopes; e Secretário: Marcello Rodrigues Leone.
- V. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** a aprovação do aumento do capital social da Companhia mediante emissão de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, de emissão da Companhia ("Ações"), para distribuição pública, com a exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na subscrição, nos termos do artigo 172, inciso I da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e alterações posteriores ("Lei das Sociedades por Ações"), a serem emitidas dentro do limite de capital autorizado, conforme previsto no Estatuto Social da Companhia; **(ii)** a fixação do preço de emissão das Ações e a justificativa do critério de fixação do preço; **(iii)** a aprovação da concessão ao Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual") de opção de distribuição de um lote suplementar equivalente a até 720.000 (setecentas e vinte mil) Ações; **(iv)** a forma de integralização e colocação das Ações; **(v)** a aprovação do Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. ("Prospecto Definitivo") e o *Offering Memorandum* relativos à distribuição pública referida no item (i) acima; e **(vi)** a autorização para a Diretoria praticar todos e quaisquer atos necessários, bem como assinar os contratos relacionados à consecução do aumento de capital mediante distribuição pública referido no item (i) acima.



VI. **DELIBERAÇÕES:** Após a análise e discussão da matéria constante na ordem do dia, os membros do Conselho de Administração tomaram, por unanimidade, as seguintes deliberações:

- (i) aprovar o aumento do capital social da Companhia, que passará de R\$1.830.482,93 (hum milhão, oitocentos e trinta mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e noventa e três centavos) para R\$181.878.482,93 (cento e oitenta e um milhões, oitocentos e setenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e noventa e três centavos), representando um aumento, portanto, de R\$180.048.000,00 (cento e oitenta milhões e quarenta e oito mil reais), a serem emitidas dentro do limite de capital autorizado, conforme previsto no Estatuto Social da Companhia, mediante a emissão para subscrição pública de 4.800.000 (quatro milhões e oitocentas) Ações, com exclusão do direito de preferência dos atuais acionistas da Companhia na sua subscrição, em conformidade com o disposto no artigo 172, inciso I da Lei das Sociedades por Ações, e nos termos do artigo 6º, parágrafo segundo, do Estatuto Social da Companhia, sendo que as Ações objeto do aumento de capital serão objeto de distribuição pública no Brasil, a ser coordenada pelo Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder" ou "Itaú BBA"), o BTG Pactual e o Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o BTG Pactual, "Coordenadores da Oferta"), em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), em mercado de balcão não organizado, incluindo esforços de colocação de ações no exterior a serem realizados pelo Itaú USA Securities, Inc., o BTG Pactual US Capital Corp e o Goldman Sachs & Co. ("Agentes de Colocação Internacional"), a serem adquiridas por investidores institucionais estrangeiros, qualificados no termo da Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e alterações posteriores, do Conselho Monetário Nacional, com base em isenções de registro previstas no *Securities Act* ("Oferta");
- (ii) aprovar a fixação do preço de emissão das Ações em R\$37,51 (trinta e sete reais e cinquenta e um centavos) por Ação. O preço de emissão das Ações foi fixado após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido neste item abaixo), tendo como parâmetro (i) a cotação das Ações na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), e (ii) a apuração do resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento conduzido pelos Coordenadores da Oferta junto a investidores institucionais no Brasil e pelos Agentes de Colocação Internacional no exterior, em consonância com o disposto no artigo 170, parágrafo 1º, III da Lei das Sociedades por Ações e com o disposto no artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de *Bookbuilding*"), o qual reflete o valor pelo qual os investidores institucionais apresentam suas ordens firmes de subscrição no contexto da Oferta, sendo, portanto, o critério de preço de mercado justificado,

tendo em vista que tal preço não promoverá diluição injustificada dos demais acionistas da Companhia;

- (iii) aprovar a concessão, ao BTG Pactual, de opção de distribuição de um lote suplementar equivalente a até 720.000 (setecentas e vinte mil) Ações emitidas nos termos do item (ii) acima, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400 ("Ações Suplementares"), exclusivamente para atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;
- (iv) aprovar a forma de integralização das Ações, que deverá ser feita à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente do País, e a forma de colocação das Ações, que deverá ser feita em mercado de balcão não-organizado, de acordo com o procedimento descrito no Aviso ao Mercado publicado em 6 de outubro de 2010 e republicado em 13 de outubro de 2010, nos termos do disposto no artigo 53, da Instrução CVM 400, tendo sido concedido aos investidores não institucionais um prazo para a realização dos pedidos de reserva de subscrição das Ações, nas condições descritas no referido Aviso ao Mercado, sendo que as Ações de emissão da Companhia que não tiverem sido objeto de pedidos de reserva de subscrição durante o Período de Reserva serão destinadas à colocação pública a investidores institucionais, pelas instituições financeiras coordenadas pelo Coordenador Líder;
- (v) aprovar o Prospecto Definitivo e o *Offering Memorandum* ; e
- (vi) autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todo e qualquer ato necessário à consecução da Oferta, bem como a assinatura de todos e quaisquer contratos e documentos necessários à sua realização, incluindo, mas não se limitando, ao Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Colocação e Garantia Firme de Liquidação de Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., ao Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Preço das Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., ao Contrato de Prestação de Serviços da BM&FBOVESPA e ao Contrato de Colocação Internacional (*Placement Facilitation Agreement*).

VII. **LAVRATURA DA ATA:** Aprovada a lavratura desta ata na forma de sumário, nos termos do artigo 130, parágrafo primeiro da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

VIII. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi a presente Reunião do Conselho de Administração encerrada, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi devidamente assinada por todos os presentes. Assinaturas: Mesa: Presidente: Marcos Bulle Lopes; e Secretário: Marcello Rodrigues Leone. Membros do Conselho de Administração: Marcos

Bulle Lopes, Francisco Lopes Neto, Edward Jorge Christianini, Alcides Lopes Tápias, Marurício Curvelo de Almeida Prado, Martín Emiliano Escobari Lifchitz.

A presente ata é cópia fiel da Ata de Reunião do Conselho de Administração da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., realizada em 21 de outubro de 2010, lavrada em livro próprio.

São Paulo, 21 de outubro de 2010.

Mesa:



Marcos Bulle Lopes
Presidente da Mesa



Marcello Rodrigues Leone
Secretário

**DECLARAÇÕES DA COMPANHIA E DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003, CONFORME ALTERADA**

[página intencionalmente deixada em branco]

DECLARAÇÃO
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., companhia aberta de capital autorizado com sede social no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, 1.971, CEP 01427-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.078.847/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Companhia" ou "Ofertante"), na qualidade de emissora de ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, com direito de voto, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações Ordinárias"), objeto de oferta que compreende a distribuição pública primária de Ações Ordinárias no Brasil, a ser realizada em mercado de balcão não-organizado, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), coordenada por Banco Itaú BBA S.A. ("Coordenador Líder"), Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual") e Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs" e, em conjunto com o BTG Pactual e o Coordenador Líder, "Coordenadores"), com a participação determinadas instituições financeiras a serem contratadas pelos Coordenadores, incluindo esforços de colocação das Ações Ordinárias (i) nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *U.S. Securities and Exchange Commission* ("SEC"), em operações isentas de registro nos Estados Unidos da América em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act de 1933*, conforme alterado ("Securities Act") e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e (ii) nos demais países que não os Estados Unidos da América e o Brasil, para pessoas não residentes, domiciliadas, ou com sede nos Estados Unidos da América (*non U.S. Persons*), de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e com base na *Regulation S* no âmbito do *Securities Act*, editada pela *SEC*, em ambos os casos, desde que tais investidores sejam registrados na CVM e invistam no Brasil nos termos da Lei nº 4.131, de 03 de setembro de 1962, conforme alterada ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada, e da Instrução nº 325 da CVM, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada ("Oferta").

Considerando que:

- (a) consultores legais foram constituídos pela Companhia e pelos Coordenadores para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (b) para tanto, foi efetuada *due diligence* na Companhia, iniciada em 23 de agosto de 2010 e que prosseguirá até a data de divulgação do Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. ("Prospecto Definitivo");
- (c) foram disponibilizados pela Companhia os documentos que esta considerou materialmente relevantes para a Oferta;
- (d) além dos documentos acima mencionados, foram solicitados à Companhia documentos e informações adicionais relativas à Companhia;



(e) conforme informado pela Companhia, foram disponibilizados pela Companhia, para análise dos Coordenadores e seus consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta, e

(f) nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, "o Ofertante é o responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição",

a Companhia **DECLARA**, nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400 e em atendimento ao item 2.4 do anexo II da Instrução CVM 400, que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição;
- (ii) o Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. ("Prospecto Preliminar") foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando à Instrução CVM 400;
- (iii) o Prospecto Preliminar da Oferta contém, e o Prospecto Definitivo da Oferta conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações Ordinárias, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (iv) as informações prestadas pela Companhia, inclusive no Prospecto Preliminar da Oferta e no Prospecto Definitivo, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (v) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia que venham a integrar o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 20 de setembro de 2010.

LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A.



Nome: Marcos Bulle Lopes
Cargo: Diretor Presidente



Nome: Marcello Rodrigues Leone
Cargo: Diretor Financeiro e de Relações
com Investidores



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400/03**

O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 4º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob o n.º 17.298.092/0001-30, neste ato representado nos termos de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública de primária de inicialmente 4.918.033 (quatro milhões, novecentas e dezoito mil e trinta e três) ações ordinárias de emissão da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. ("Companhia"), todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("Ações" e "Oferta", respectivamente), a ser realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), conforme alterada, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, pelo Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual") e pelo Goldman Sachs do Brasil Banco Múltiplo S.A. ("Goldman Sachs" e, em conjunto com o Coordenador Líder e o BTG Pactual os "Coordenadores da Oferta"), com a participação de determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e determinadas instituições consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, bem como de outras instituições financeiras contratadas para participar da Oferta de Varejo ("Instituições Consorciadas" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta") e, simultaneamente, com esforços de colocação das Ações no exterior, nos Estados Unidos da América, para investidores institucionais qualificados (*qualified institutional buyers*), conforme definidos na *Rule 144A*, editada pela *Securities and Exchange Commission* dos Estados Unidos da América ("SEC"), em operações isentas de registro em conformidade com o disposto no *U.S. Securities Act of 1933*, conforme alterado ("Securities Act") e nos regulamentos editados ao amparo do *Securities Act*, e, nos demais países, exceto o Brasil e os Estados Unidos da América, para pessoas não residentes, domiciliadas, ou com sede nos Estados Unidos da América (*non-U.S. Persons*), de acordo com a legislação vigente no país de domicílio de cada investidor e com base no *Regulation S* no âmbito do *Securities Act*, editado pela *SEC*, em ambos os casos, desde que tais investidores sejam registrado na CVM e invistam no Brasil nos termos da Lei n.º 4.131, de 3 de setembro de 1962, conforme alterada ("Lei 4.131") ou da Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, conforme alterada ("Resolução CMN 2.689") e da Instrução CVM n.º 325, de 27 de janeiro de 2000, conforme alterada ("Instrução CVM 325" e "Investidores Institucionais Estrangeiros", respectivamente), sem a necessidade, portanto, da solicitação e obtenção de registro de distribuição e colocação das Ações em agência ou órgão regulador do mercado de capitais de outro país, inclusive perante a SEC, a serem realizado em conformidade com o *Placement Facilitation Agreement*, a ser celebrado entre a Companhia, o BTG Pactual US Capital Corp, o Itaú USA Securities, Inc. e o Goldman, Sachs & Co., vem, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, expor e declarar o quanto segue:

CONSIDERANDO QUE:

- (a) O Coordenador Líder constituiu consultores legais para auxiliá-lo na implementação da Oferta;
- (b) Para a realização da Oferta, está sendo efetuado auditoria jurídica na Companhia e em suas controladas, iniciada em 23 de agosto de 2010 ("Auditoria"), sendo que a Auditoria prosseguirá até a divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia ("Prospecto Definitivo");
- (c) Por solicitação do Coordenador Líder, a Companhia contratou seu auditor independente, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes S/S, para aplicação dos procedimentos previsto nos termos do Pronunciamento IBRACON NPA n.º 12, de 7 de março de 2006, com relação ao Prospecto Preliminar de Oferta Pública Primária de Ações Ordinárias de emissão da Companhia ("Prospecto Preliminar") e ao Prospecto Definitivo;
- (d) A Companhia disponibilizou os documentos que considerou relevantes para a Oferta;
- (e) Além dos documentos a que se refere o item (d) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à Companhia;

(f) Conforme informações prestadas pela Companhia, a Companhia disponibilizou, para análise do Coordenador Líder e de seus consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Companhia, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e

(g) A Companhia, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio de seus consultores legais.

O Coordenador Líder declara que o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo (i) contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Ações, da Companhia, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e outras informações relevantes, e (ii) foram elaborados de acordo com as normas pertinentes. Adicionalmente, declara que tomou cautela e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que:


(a) As informações prestadas pela Companhia são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(b) As informações prestadas ao mercado durante todo prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Companhia e/ou que venham a integrar o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 6 de outubro de 2010

BANCO ITAÚ BBA S.A.


Nome: _____
Cargo: _____
Adriano Borge
Diretor
Investment Bankers


Nome: _____
Cargo: _____
Jean-Marc Etlin
Vice-Presidente Executivo

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

[página intencionalmente deixada em branco]

INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR DA COMPANHIA DE 30 DE JUNHO DE 2010

[página intencionalmente deixada em branco]

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 02037-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
4 - NIRE 35300331494		

01.02 - SEDE

1 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Estados Unidos, 1971		2 - BAIRRO OU DISTRITO Jardim América		
3 - CEP 01427-002	4 - MUNICÍPIO São Paulo		5 - UF SP	
6 - DDD 011	7 - TELEFONE 3067-0000	8 - TELEFONE -	9 - TELEFONE -	10 - TELEX
11 - DDD	12 - FAX -	13 - FAX -	14 - FAX -	
15 - E-MAIL ri@lopes.com.br				

01.03 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)

1 - NOME Marcello Rodrigues Leone				
2 - ENDEREÇO COMPLETO Rua Estados Unidos, 1971			3 - BAIRRO OU DISTRITO Jardim América	
4 - CEP 01427-002	5 - MUNICÍPIO São Paulo		6 - UF SP	
7 - DDD 011	8 - TELEFONE 3067-0000	9 - TELEFONE -	10 - TELEFONE -	11 - TELEX
12 - DDD	13 - FAX -	14 - FAX -	15 - FAX -	
16 - E-MAIL ri@lopes.com.br				

01.04 - REFERÊNCIA / AUDITOR

EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO		TRIMESTRE ATUAL			TRIMESTRE ANTERIOR		
1 - INÍCIO	2 - TÉRMINO	3 - NÚMERO	4 - INÍCIO	5 - TÉRMINO	6 - NÚMERO	7 - INÍCIO	8 - TÉRMINO
01/01/2010	31/12/2010	2	01/04/2010	30/06/2010	1	01/01/2010	31/03/2010
9 - NOME/RAZÃO SOCIAL DO AUDITOR Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes					10 - CÓDIGO CVM 00385-9		
11 - NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO Walter Dalsasso					12 - CPF DO RESP. TÉCNICO 531.252.408-59		

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02037-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

01.05 - COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL

Número de Ações (Mil)	1 - TRIMESTRE ATUAL 30/06/2010	2 - TRIMESTRE ANTERIOR 31/03/2010	3 - IGUAL TRIMESTRE EX. ANTERIOR 30/06/2009
Do Capital Integralizado			
1 - Ordinárias	49.507	49.507	49.448
2 - Preferenciais	0	0	0
3 - Total	49.507	49.507	49.448
Em Tesouraria			
4 - Ordinárias	0	0	0
5 - Preferenciais	0	0	0
6 - Total	0	0	0

01.06 - CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA

1 - TIPO DE EMPRESA Empresa Comercial, Industrial e Outras
2 - TIPO DE SITUAÇÃO Operacional
3 - NATUREZA DO CONTROLE ACIONÁRIO Estrangeira
4 - CÓDIGO ATIVIDADE 3110 - Emp. Adm. Part. - Const. Civil, Mat. Const. e Decoração
5 - ATIVIDADE PRINCIPAL Intermediação de venda de imóveis
6 - TIPO DE CONSOLIDADO Total
7 - TIPO DO RELATÓRIO DOS AUDITORES Sem Ressalva

01.07 - SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

1 - ITEM	2 - CNPJ	3 - DENOMINAÇÃO SOCIAL
----------	----------	------------------------

01.08 - PROVENTOS EM DINHEIRO DELIBERADOS E/OU PAGOS DURANTE E APÓS O TRIMESTRE

1 - ITEM	2 - EVENTO	3 - APROVAÇÃO	4 - PROVENTO	5 - INÍCIO PGTO.	6 - ESPÉCIE E CLASSE DE AÇÃO	7 - VALOR DO PROVENTO P/ AÇÃO
01	AGO	26/04/2010	Dividendo	25/06/2010	ON	0,8349000000

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02037-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

01.09 - CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO

1-ITEM	2 - DATA DA ALTERAÇÃO	3 - VALOR DO CAPITAL SOCIAL (Reais Mil)	4 - VALOR DA ALTERAÇÃO (Reais Mil)	5 - ORIGEM DA ALTERAÇÃO	7 - QUANTIDADE DE AÇÕES EMITIDAS (Mil)	8 - PREÇO DA AÇÃO NA EMISSÃO (Reais)
01	21/01/2010	1.218	1.080	Subscrição Particular em Dinheiro	59	18,4000000000

01.10 - DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES

1 - DATA 24/09/2010	2 - ASSINATURA
------------------------	----------------

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

02.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2010	4 - 31/03/2010
1	Ativo Total	291.064	306.523
1.01	Ativo Circulante	68.003	102.845
1.01.01	Disponibilidades	47.617	85.141
1.01.01.01	Caixa e bancos	10.815	12
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	36.802	85.129
1.01.02	Créditos	15.923	14.209
1.01.02.01	Clientes	15.923	14.209
1.01.02.01.01	Contas a receber de clientes	20.112	18.357
1.01.02.01.02	Provisão créditos de liquidação duvidosa	(4.189)	(4.148)
1.01.02.02	Créditos Diversos	0	0
1.01.03	Estoques	0	0
1.01.04	Outros	4.463	3.495
1.01.04.01	Impostos a compensar	1.364	853
1.01.04.02	IRPJ e CSLL diferidos	1.918	935
1.01.04.03	Despesas antecipadas	217	333
1.01.04.04	Outras contas a receber	964	1.374
1.02	Ativo Não Circulante	223.061	203.678
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	11.553	12.243
1.02.01.01	Créditos Diversos	6.000	6.821
1.02.01.01.01	Contas a receber de clientes	693	617
1.02.01.01.02	IRPJ e CSLL diferidos	5.302	6.199
1.02.01.01.03	Depósitos judiciais	5	5
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	5.011	4.880
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	4.608	4.477
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	403	403
1.02.01.03	Outros	542	542
1.02.02	Ativo Permanente	211.508	191.435
1.02.02.01	Investimentos	124.302	103.858
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0
1.02.02.01.02	Participações Coligadas/Equiparadas-Ágio	0	0
1.02.02.01.03	Participações em Controladas	123.519	103.075
1.02.02.01.04	Participações em Controladas - Ágio	0	0
1.02.02.01.05	Outros Investimentos	783	783
1.02.02.02	Imobilizado	8.532	8.265
1.02.02.03	Intangível	78.674	79.312
1.02.02.04	Diferido	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2010	4 - 31/03/2010
2	Passivo Total	291.064	306.523
2.01	Passivo Circulante	236.751	276.129
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	1.982	2.238
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	2.781	1.701
2.01.04.01	Impostos e contribuições a pagar	1.737	1.701
2.01.04.02	Imposto de Renda e Contr. Social a pagar	1.044	0
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	41.333
2.01.06	Provisões	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	210.694	210.641
2.01.08	Outros	21.294	20.216
2.01.08.01	Salários, provisões e encargos sociais	7.690	7.145
2.01.08.02	Aquisição de investimento a pagar	12.615	11.857
2.01.08.03	Outras contas a pagar	989	1.214
2.02	Passivo Não Circulante	2.659	2.747
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	2.659	2.747
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	0
2.02.01.03	Provisões	174	191
2.02.01.03.01	Provisão para contingências	174	191
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	2.485	2.556
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0
2.02.01.06	Outros	0	0
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	51.654	27.647
2.05.01	Capital Social Realizado	1.218	1.218
2.05.02	Reservas de Capital	15.606	14.790
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	28	28
2.05.04.01	Legal	28	28
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
ITR - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS Data-Base - 30/06/2010
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

Divulgação Externa

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

02.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2010	4 - 31/03/2010
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	34.802	11.611
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2010 a 30/06/2010	4 - 01/01/2010 a 30/06/2010	5 - 01/04/2009 a 30/06/2009	6 - 01/01/2009 a 30/06/2009
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	21.734	38.094	11.655	18.533
3.02	Deduções da Receita Bruta	(3.122)	(5.472)	(1.764)	(2.982)
3.02.01	Impostos incidentes sobre serviços	(3.122)	(5.472)	(1.766)	(2.628)
3.02.02	Descontos e abatimentos	0	0	(88)	(354)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	18.612	32.622	9.891	15.551
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(4.343)	(8.584)	(3.991)	(7.330)
3.05	Resultado Bruto	14.269	24.038	5.900	8.221
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	9.880	12.358	2.980	466
3.06.01	Com Vendas	(4.412)	(8.689)	(3.608)	(6.626)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(9.844)	(19.428)	(8.014)	(14.456)
3.06.02.01	Administrativas	(6.354)	(12.556)	(5.838)	(10.723)
3.06.02.02	Remuneração da administração	(2.209)	(4.368)	(1.331)	(2.231)
3.06.02.03	Depreciações e amortizações	(1.281)	(2.504)	(845)	(1.502)
3.06.02.04	Amortização de ágio	0	0	0	0
3.06.03	Financeiras	567	2.210	478	2.872
3.06.03.01	Receitas Financeiras	1.967	3.914	1.709	4.197
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(1.400)	(1.704)	(1.231)	(1.325)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	510	510	0	0
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(147)	(147)	(222)	(1.525)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	23.206	37.902	14.346	20.201
3.06.06.01	Equivalência patrimonial	23.206	37.902	14.301	20.335
3.06.06.02	Provisão para perda em controlada	0	0	45	(134)
3.07	Resultado Operacional	24.149	36.396	8.880	8.687
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	24.149	36.396	8.880	8.687

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02037-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

03.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO (Reais Mii)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2010 a 30/06/2010	4 - 01/01/2010 a 30/06/2010	5 - 01/04/2009 a 30/06/2009	6 - 01/01/2009 a 30/06/2009
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(1.044)	(1.044)	0	0
3.11	IR Diferido	86	(550)	1.145	2.337
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	23.191	34.802	10.025	11.024
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mii)	49.507	49.507	49.448	49.448
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,46844	0,70297	0,20274	0,22294
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)				

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2010 a 30/06/2010	4 - 01/01/2010 a 30/06/2010	5 - 01/04/2009 a 30/06/2009	6 - 01/01/2009 a 30/06/2009
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	2.534	(1.706)	(2.064)	(5.442)
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	5.789	8.066	(1.624)	(4.862)
4.01.01.01	Resultado do período	23.191	34.802	10.025	11.024
4.01.01.02	Depreciações e amortizações	1.281	2.504	845	1.502
4.01.01.03	PCLD e perdas com clientes	485	929	26	(485)
4.01.01.04	Provisão para contingências, líquidas	(17)	25	92	124
4.01.01.05	Resultado de equivalência patrimonial	(23.206)	(37.902)	(14.301)	(20.335)
4.01.01.06	Provisão para perdas em controladas	0	0	(45)	134
4.01.01.07	Perdas com Investimento e Imobilizado	0	0	110	1.765
4.01.01.08	IRPJ e CSLL - Diferidos	(86)	550	(1.145)	(2.337)
4.01.01.09	Encargos financ. s/ recebível e dívida	1.233	1.359	788	921
4.01.01.10	Disp. com outorga de opções	816	1.634	824	1.648
4.01.01.11	Provisão p/ participação nos resultados	2.092	4.165	1.177	1.177
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(3.255)	(9.772)	(440)	(580)
4.01.02.01	Contas a receber de clientes	(2.322)	(4.164)	(121)	2.337
4.01.02.02	Impostos a compensar	(511)	(265)	24	(39)
4.01.02.03	Despesas antecipadas	116	145	16	(64)
4.01.02.04	Outras contas a receber	410	259	84	(131)
4.01.02.05	Fornecedores	(256)	78	(315)	(1.780)
4.01.02.06	Impostos e contribuições a pagar	1.080	623	135	696
4.01.02.07	Salários, provisões e contrib. sociais	(1.547)	(6.348)	(213)	(1.732)
4.01.02.08	Outras contas a pagar	(225)	(100)	(50)	133
4.01.03	Outros	0	0	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	1.295	719	(323)	(7.991)
4.02.01	Aquisições de controladas	(557)	(2.744)	(8.996)	(11.826)
4.02.02	Dividendos recebidos	5.189	10.104	9.543	10.255
4.02.03	Aquis. ativo imob., intangível	(910)	(3.197)	(870)	(2.500)

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

04.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2010 a 30/06/2010	4 - 01/01/2010 a 30/06/2010	5 - 01/04/2009 a 30/06/2009	6 - 01/01/2009 a 30/06/2009
4.02.04	Aumento de capital em controladas	(2.427)	(3.444)	0	(3.920)
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	(41.353)	(40.636)	119	569
4.03.01	Pagamentos pessoas ligadas	(20)	(299)	0	0
4.03.02	Pagamento de dividendos	(41.333)	(41.417)	0	0
4.03.03	Pagamento (captação) de empréstimos	0	0	93	(57)
4.03.04	Aumento de capital	0	1.080	0	0
4.03.05	Alienação de ativos fixos	0	0	26	626
4.04	Varição Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0	0
4.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(37.524)	(41.623)	(2.268)	(12.864)
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	85.141	89.240	77.609	88.205
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	47.617	47.617	75.341	75.341

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

05.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/04/2010 a 30/06/2010 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.218	14.790	0	0	11.611	0	27.647
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.218	14.790	0	0	11.611	0	27.647
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	23.191	0	23.191
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	816	0	0	0	0	816
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.218	15.606	0	0	34.802	0	51.654

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

05.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 30/06/2010 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	138	13.972	0	28	0	0	14.138
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	138	13.972	0	28	0	0	14.138
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	34.802	0	34.802
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	1.080	0	0	0	0	0	1.080
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	1.634	0	0	0	0	1.634
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.218	15.606	0	28	34.802	0	51.654

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

08.01 - BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2010	4 - 31/03/2010
1	Ativo Total	323.870	338.609
1.01	Ativo Circulante	198.712	214.506
1.01.01	Disponibilidades	132.182	154.034
1.01.01.01	Caixa e bancos	13.004	1.842
1.01.01.02	Aplicações financeiras	119.178	152.192
1.01.02	Créditos	57.359	51.706
1.01.02.01	Clientes	57.302	51.706
1.01.02.01.01	Contas a receber de clientes	69.487	64.268
1.01.02.01.02	Provisão créditos de liquidação duvidosa	(12.185)	(12.562)
1.01.02.02	Créditos Diversos	57	0
1.01.03	Estoques	0	0
1.01.04	Outros	9.171	8.766
1.01.04.01	Créditos com partes relacionadas	0	0
1.01.04.02	Impostos a compensar	5.029	4.723
1.01.04.03	IRPJ e CSLL diferidos	1.918	935
1.01.04.04	Despesas antecipadas	363	476
1.01.04.05	Outras contas a receber	1.861	2.632
1.02	Ativo Não Circulante	125.158	124.103
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	9.712	10.975
1.02.01.01	Créditos Diversos	8.713	10.001
1.02.01.01.01	Contas a Receber de Clientes	2.129	1.883
1.02.01.01.02	IRPJ e CSLL diferidos	6.477	8.035
1.02.01.01.03	Depósitos Judiciais	107	83
1.02.01.02	Créditos com Pessoas Ligadas	403	403
1.02.01.02.01	Com Coligadas e Equiparadas	0	0
1.02.01.02.02	Com Controladas	0	0
1.02.01.02.03	Com Outras Pessoas Ligadas	403	403
1.02.01.03	Outros	596	571
1.02.02	Ativo Permanente	115.446	113.128
1.02.02.01	Investimentos	872	872
1.02.02.01.01	Participações Coligadas/Equiparadas	0	0
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	0
1.02.02.01.03	Outros Investimentos	872	872
1.02.02.02	Imobilizado	32.323	29.119
1.02.02.03	Intangível	82.251	83.137
1.02.02.04	Diferido	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

08.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 30/06/2010	4 - 31/03/2010
2	Passivo Total	323.870	338.609
2.01	Passivo Circulante	63.827	101.574
2.01.01	Empréstimos e Financiamentos	8	13
2.01.02	Debêntures	0	0
2.01.03	Fornecedores	4.423	4.757
2.01.04	Impostos, Taxas e Contribuições	18.671	15.635
2.01.04.01	Impostos e contribuições a pagar	5.889	5.646
2.01.04.02	Imposto de renda e contribuição social	12.782	9.989
2.01.05	Dividendos a Pagar	0	41.333
2.01.06	Provisões	0	0
2.01.07	Dívidas com Pessoas Ligadas	439	439
2.01.08	Outros	40.286	39.397
2.01.08.01	Salários, provisões e encargos sociais	14.127	13.104
2.01.08.02	Rendas a apropriar Líquidas	11.344	11.344
2.01.08.03	Aquisição de investimento a pagar	12.615	11.857
2.01.08.04	Outras contas a pagar	2.200	3.092
2.02	Passivo Não Circulante	201.404	204.293
2.02.01	Passivo Exigível a Longo Prazo	201.404	204.293
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0
2.02.01.02	Debêntures	0	0
2.02.01.03	Provisões	534	492
2.02.01.03.01	Provisão para Contingências	534	492
2.02.01.04	Dívidas com Pessoas Ligadas	2.485	2.556
2.02.01.05	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0
2.02.01.06	Outros	198.385	201.245
2.02.01.06.01	Rendas a apropriar Líquidas	198.385	201.245
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0
2.04	Part. de Acionistas Não Controladores	6.985	5.095
2.05	Patrimônio Líquido	51.654	27.647
2.05.01	Capital Social Realizado	1.218	1.218
2.05.02	Reservas de Capital	15.606	14.790
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0
2.05.04	Reservas de Lucro	28	28
2.05.04.01	Legal	28	28
2.05.04.02	Estatutária	0	0
2.05.04.03	Para Contingências	0	0
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

08.02 - BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 -30/06/2010	4 -31/03/2010
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	34.802	11.611
2.05.07	Adiantamento para Futuro Aumento Capital	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

09.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2010 a 30/06/2010	4 - 01/01/2010 a 30/06/2010	5 - 01/04/2009 a 30/06/2009	6 - 01/01/2009 a 30/06/2009
3.01	Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	87.896	157.161	60.440	98.704
3.02	Deduções da Receita Bruta	(8.028)	(14.339)	(6.555)	(10.164)
3.02.01	Impostos incidentes sobre serviços	(8.028)	(14.339)	(5.383)	(8.596)
3.02.02	Descontos e abatimentos	0	0	(1.172)	(1.568)
3.03	Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	79.868	142.822	53.885	88.540
3.04	Custo de Bens e/ou Serviços Vendidos	(10.220)	(19.981)	(8.662)	(16.476)
3.05	Resultado Bruto	69.648	122.841	45.223	72.064
3.06	Despesas/Receitas Operacionais	(31.694)	(62.594)	(25.177)	(45.541)
3.06.01	Com Vendas	(14.273)	(23.096)	(7.830)	(14.893)
3.06.02	Gerais e Administrativas	(19.688)	(44.668)	(18.448)	(34.771)
3.06.02.01	Administrativas	(13.205)	(31.513)	(13.576)	(25.699)
3.06.02.02	Remuneração da administração	(3.940)	(8.164)	(3.011)	(5.578)
3.06.02.03	Depreciação e amortização	(2.543)	(4.991)	(1.861)	(3.494)
3.06.03	Financeiras	2.184	5.367	1.149	5.745
3.06.03.01	Receitas Financeiras	3.850	7.580	1.930	6.935
3.06.03.02	Despesas Financeiras	(1.666)	(2.213)	(781)	(1.190)
3.06.04	Outras Receitas Operacionais	338	450	0	812
3.06.05	Outras Despesas Operacionais	(255)	(647)	(48)	(2.434)
3.06.06	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0	0	0
3.07	Resultado Operacional	37.954	60.247	20.046	26.523
3.08	Resultado Não Operacional	0	0	0	0
3.08.01	Receitas	0	0	0	0
3.08.02	Despesas	0	0	0	0
3.09	Resultado Antes Tributação/Participações	37.954	60.247	20.046	26.523
3.10	Provisão para IR e Contribuição Social	(8.224)	(14.102)	(4.802)	(8.381)
3.11	IR Diferido	(575)	(1.319)	501	1.693
3.12	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02037-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

09.01 - DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2010 a 30/06/2010	4 - 01/01/2010 a 30/06/2010	5 - 01/04/2009 a 30/06/2009	6 - 01/01/2009 a 30/06/2009
3.12.01	Participações	0	0	0	0
3.12.02	Contribuições	0	0	0	0
3.13	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0
3.14	Part. de Acionistas Não Controladores	(5.964)	(10.024)	(5.720)	(8.811)
3.15	Lucro/Prejuízo do Período	23.191	34.802	10.025	11.024
	NÚMERO AÇÕES, EX-TESOURARIA (Mil)	49.507	49.507	49.448	49.448
	LUCRO POR AÇÃO (Reais)	0,46844	0,70297	0,20274	0,22294
	PREJUÍZO POR AÇÃO (Reais)				

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

10.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2010 a 30/06/2010	4 - 01/01/2010 a 30/06/2010	5 - 01/04/2009 a 30/06/2009	6 - 01/01/2009 a 30/06/2009
4.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	28.859	40.426	16.342	17.262
4.01.01	Caixa Gerado nas Operações	36.608	59.386	17.068	22.195
4.01.01.01	Resultado do período	23.191	34.802	10.025	11.024
4.01.01.02	Depreciação e amortização	2.543	4.991	1.861	3.494
4.01.01.03	PCLD e perdas com clientes	2.292	5.034	719	1.574
4.01.01.04	Provisão para contingências	42	118	36	132
4.01.01.05	Perdas com Investimento e Imobilizado	(248)	(744)	(686)	913
4.01.01.06	Apropriação de rendas	(2.860)	(5.720)	(3.256)	(6.116)
4.01.01.07	IRPJ e CSLL - Diferido	575	1.319	(501)	(1.693)
4.01.01.08	Encargos financ. s/ recebíveis e dívida	1.417	1.821	840	922
4.01.01.09	Despesa com outorga de opções	816	1.634	824	1.648
4.01.01.10	Participação acionistas minoritários	5.964	10.024	5.720	8.811
4.01.01.11	Provisão para particip. nos resultados	2.876	6.107	1.486	1.486
4.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	(7.579)	(18.968)	(726)	(4.933)
4.01.02.01	Contas a receber de clientes	(8.056)	(13.408)	(3.247)	(4.553)
4.01.02.02	Impostos a compensar	(306)	(416)	1.447	(823)
4.01.02.03	Despesas antecipadas	113	(71)	(219)	(247)
4.01.02.04	Créditos diversos	714	1.020	1.134	2.495
4.01.02.05	Outros investimentos	0	(89)	0	0
4.01.02.06	Fornecedores	(334)	363	(828)	(2.262)
4.01.02.07	Impostos, taxas e contribuições	3.036	2.566	1.683	3.508
4.01.02.08	Salários, provisões e contrib. sociais	(1.854)	(7.811)	(318)	(3.421)
4.01.02.09	Outras contas a pagar	(892)	(1.122)	(378)	370
4.01.03	Outros	(170)	8	0	0
4.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	(5.483)	(13.401)	(8.361)	(16.208)
4.02.01	Invest. em controladas, incluindo ágio	(557)	(2.744)	(5.959)	(11.440)
4.02.02	Dividendos recebidos	0	0	0	0

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LP5 BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

10.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO - METODO INDIRETO (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - 01/04/2010 a 30/06/2010	4 - 01/01/2010 a 30/06/2010	5 - 01/04/2009 a 30/06/2009	6 - 01/01/2009 a 30/06/2009
4.02.03	Aquisição de imobilizado e intangíveis	(4.926)	(4.926)	(2.402)	(4.768)
4.03	Caixa Líquido Atividades Financiamento	(45.228)	(45.228)	(1.239)	404
4.03.01	Pagamento de empréstimos	(5)	(5)	(565)	(263)
4.03.02	Pagamento de dividendos	(45.159)	(45.159)	(762)	(1.387)
4.03.03	(Pagamento) recebimento pessoas ligadas	(129)	(129)	87	1.428
4.03.04	Aumento de capital	0	0	0	0
4.03.05	Alienação de ativos fixos	65	65	1	626
4.04	Varição Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0	0
4.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	(21.852)	(21.369)	6.742	1.458
4.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	154.034	153.551	119.975	125.259
4.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	132.182	132.182	126.717	126.717

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS
Reapresentação Espontânea

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

11.01 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/04/2010 a 30/06/2010 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	1.218	14.790	0	0	11.611	0	27.647
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	1.218	14.790	0	0	11.611	0	27.647
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	23.191	0	23.191
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	0	0	0	0	0	0	0
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	816	0	0	0	0	816
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.218	15.606	0	0	34.802	0	51.654

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

11.02 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2010 a 30/06/2010 (Reais Mil)

1 - CÓDIGO	2 - DESCRIÇÃO	3 - CAPITAL SOCIAL	4 - RESERVAS DE CAPITAL	5 - RESERVAS DE REAVALIAÇÃO	6 - RESERVAS DE LUCRO	7 - LUCROS/PREJUÍZOS ACUMULADOS	8 - AJUSTES DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9 - TOTAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO
5.01	Saldo Inicial	138	13.972	0	28	0	0	14.138
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Ajustado	138	13.972	0	28	0	0	14.138
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	34.802	0	34.802
5.05	Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.05.01	Dividendos	0	0	0	0	0	0	0
5.05.02	Juros sobre Capital Próprio	0	0	0	0	0	0	0
5.05.03	Outras Destinações	0	0	0	0	0	0	0
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	0
5.07.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0	0	0	0	0
5.07.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0	0	0	0	0	0
5.07.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0	0	0	0	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	1.080	0	0	0	0	0	1.080
5.09	Constituição/Realização Reservas Capital	0	1.634	0	0	0	0	1.634
5.10	Ações em Tesouraria	0	0	0	0	0	0	0
5.11	Outras Transações de Capital	0	0	0	0	0	0	0
5.12	Outros	0	0	0	0	0	0	0
5.13	Saldo Final	1.218	15.606	0	28	34.802	0	51.654

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

a) Considerações gerais

A LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. (“Companhia” ou “LPS Brasil”) tem como atividades a prestação de serviços de intermediação na compra e venda de imóveis, predominantemente lançamentos na região da Grande São Paulo, consultoria imobiliária, bem como a participação em outras empresas.

As controladas da Companhia estão sediadas em diversas regiões do Brasil e desenvolvem atividades de prestação de serviços de intermediação na compra e venda de imóveis de terceiros e de loteamentos, consultoria e assessoria técnica imobiliária e outros serviços relacionados.

A LPS Brasil tem suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA.

b) Aumento de participação na LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Pernambuco”)

Em 9 de setembro de 2009, a Companhia adquiriu a participação do cotista minoritário no capital social da LPS Pernambuco pelo montante de R\$1.231, passando a deter 100% das cotas do capital. O montante de R\$66 refere-se as cotas do capital adquirido pelo valor contábil e o montante de R\$1.165 foi atribuído ao acordo de não competitividade assinado com o minoritário.

c) Alienação da controlada LPS Pará - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Pará”)

Em 23 de janeiro de 2009, a Companhia alienou a totalidade de sua participação na LPS Pará pelo montante de R\$500, apurando uma perda líquida de R\$1.174, registrada na rubrica “Outras despesas operacionais”.

2. APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS NO BRASIL

As informações trimestrais da Companhia e de suas controladas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

pelos Comitês de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e normas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Durante o exercício de 2009, foram aprovados pela CVM diversos pronunciamentos, interpretações e orientações técnicas emitidos pelo CPC com vigência para 2010, que alteraram as práticas contábeis adotadas no Brasil. Conforme facultado pela Deliberação CVM nº 603/09, a Administração da Companhia optou por apresentar suas Informações Trimestrais (ITR) utilizando as normas contábeis adotadas no Brasil até 31 de dezembro de 2009, ou seja, não aplicou os normativos com vigência para 2010.

A Administração está em processo de avaliação dos possíveis impactos desses novos normativos, sendo que este processo envolve a revisão de fluxos, controles internos, sistemas eletrônicos e outros aspectos relevantes e, até este momento, as análises não estão suficientemente avançadas para permitir a apresentação de estimativas seguras dos possíveis efeitos da adoção dos novos normativos contábeis. Na avaliação da Administração os principais Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis que poderão ter efeito nas demonstrações financeiras a partir do exercício a findar em 31 de dezembro de 2010, são os seguintes:

<u>CPC</u>	<u>Título</u>
15	Combinação de negócios
22	Informação por segmento
23	Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erros
24	Eventos subsequentes
25	Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes
26	Apresentação das demonstrações contábeis
27	Ativo imobilizado
30	Receitas
32	Tributos sobre o lucro
33	Benefícios a empregados
36	Demonstrações consolidadas
37	Adoção inicial das normas internacionais de contabilidade
43	Adoção inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a CPC 40

<u>ICPC</u>	<u>Título</u>
8	Contabilização da proposta de pagamento de dividendos
9	Demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método de equivalência patrimonial.
10	Aplicação inicial ao ativo imobilizado e à propriedade para investimento dos

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Pronunciamentos Técnicos CPC 27, 28, 37 e 43

As principais práticas contábeis adotadas na preparação das informações trimestrais da Companhia e de suas controladas, são apresentadas a seguir:

a) Aplicações financeiras

Representadas por investimentos de alta liquidez (com vencimento em até 90 dias das datas dos balanços), prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a insignificante risco de mudança de valor.

Estão demonstradas pelos valores aplicados, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, cujos valores não superam os valores de mercado.

b) Contas a receber de clientes

Registradas inicialmente pelo valor nominal dos títulos, os quais estão sujeitos ao ajuste a valor presente, conforme CPC nº 12. A Companhia e suas controladas consideram cada transação no cálculo desse ajuste contabilizando, quando relevante, a crédito nesse grupo de contas em contrapartida à conta “Receita bruta de serviços”, no resultado.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise dos riscos de realização dos créditos a receber, em montante considerado pela Administração suficiente para cobrir eventuais perdas.

c) Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial e o resultado dessa avaliação tem como contrapartida a conta de resultado de equivalência patrimonial. Para as controladas com patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto), é constituída provisão para perdas em conta de resultado com contrapartida no passivo exigível a longo prazo.

Os investimentos, nos quais a Companhia ou suas controladas não tenham influência na administração e participem com menos de 20% do capital votante, são avaliados pelo método de custo.

d) Ágio na aquisição de investimentos

Representa a diferença entre o valor contábil do investimento e o valor pago mais os custos diretamente relacionados à aquisição da controlada. Os ágios estão

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

fundamentados na expectativa de rentabilidade futura e suportados por laudos de avaliação econômica elaborados por peritos independentes e foram amortizados na extensão e proporção das projeções que os determinaram até 31 de dezembro de 2008. Anualmente, os saldos remanescentes são submetidos a teste de recuperação do valor do ativo com base no CPC nº 1.

e) Imobilizado e intangível

Os ativos imobilizados foram registrados ao custo de aquisição e são depreciados pelo método linear considerando a vida útil-econômica estimada de cada bem.

Os ativos intangíveis foram registrados ao custo de formação e são amortizados pelo método linear considerando a vida útil-econômica estimada de cada bem. Os saldos apresentados nas informações trimestrais foram revisados com base nos conceitos introduzidos pelo CPC nº 4.

Estes ativos estão sujeitos ao teste anual de recuperabilidade de seus valores com base no CPC nº 1.

f) Imposto de renda e contribuição social

Em 2010 e 2009, a Companhia, a controlada EBC – Soluções Imobiliárias Ltda. (“EBC”) e a Olímpia Promoção e Serviços S.A. (“Olímpia”), optaram pelo regime de lucro real e constituem a provisão para imposto de renda à alíquota de 15%, acrescida do adicional específico de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social é constituída à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

Em 2009, a controlada “LCI” também optou pelo regime de tributação de lucro real.

As demais controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é apurada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e 9% para a contribuição social.

Para a Companhia e suas controladas que optaram pelo regime de tributação do lucro real, o efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos ativos, sobre as diferenças temporárias entre os registros contábeis e fiscais e sobre a expectativa dos benefícios futuros sobre o saldo dos prejuízos fiscais e das bases

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

negativas da contribuição social é registrado somente quando atende às exigências das normas específicas e há evidência de sua realização.

g) Informações trimestrais consolidadas

- i) As informações trimestrais consolidadas incluem a Companhia e todas as suas controladas. Nas referidas demonstrações foram eliminados os saldos de contas a receber e a pagar, das receitas e das despesas entre as empresas consolidadas e dos investimentos e da provisão para perdas nas controladas. As participações minoritárias foram calculadas com base na proporção dos cotistas minoritários no patrimônio líquido da investida em que a Companhia não detém a totalidade das cotas do capital social.
- ii) Em decorrência da associação entre a controlada SATI e o Itaú Holding descrita na nota explicativa nº 11 (a), foi constituída a controlada em conjunto Olímpia Promoção e Serviços S.A. (“Olímpia”), empresa que promove e oferta produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário.

Os saldos da Olímpia em 30 de junho de 2010 e 31 de março de 2010, estão abaixo apresentados, e são consolidados com base na participação societária de 50%:

	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>
<u>Ativo circulante:</u>		
Bancos e aplicações	23.828	24.736
Clientes	137	118
Impostos a compensar	513	513
Despesas antecipadas	6	-
Outras contas a receber	399	346
<u>Ativo não circulante:</u>		
Impostos diferidos	-	1.317
Ativo imobilizado	75	80
Ativo intangível	24	26
	<u>24.982</u>	<u>27.136</u>
<u>Passivo circulante:</u>		
Impostos a recolher	543	291
Contas a pagar	1.102	1.033
<u>Patrimônio líquido:</u>		
Capital social	28.000	28.000
Prejuízos acumulados	<u>(4.663)</u>	<u>(2.188)</u>
	<u>24.982</u>	<u>27.136</u>

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

h) Direitos e obrigações

Os direitos e as obrigações sujeitos à variação monetária estão demonstrados pelos seus valores atualizados.

i) Reconhecimento das receitas, custos e despesas

A receita é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços e o custo de serviços prestados é reconhecido no mesmo período em que a receita é contabilizada.

As despesas são registradas quando incorridas.

j) Plano de opção de compra de ações

Conforme CPC nº 10, a Companhia reconheceu a despesa correspondente aos benefícios das opções outorgadas a administradores e empregados (vide nota explicativa nº 19).

k) Estimativas contábeis

A preparação das informações trimestrais requer o uso por parte da Administração da Companhia e de suas controladas, de estimativas e premissas que afetam os saldos ativos e passivos, a divulgação de provisões para riscos cíveis e trabalhistas passivos e o registro das receitas e despesas dos períodos. Como o julgamento da Administração envolve a determinação de estimativas relacionadas à probabilidade de eventos futuros, os resultados reais eventualmente podem divergir dessas estimativas.

l) Lucro por ação

Determinado, com base na quantidade de ações em circulação nas datas dos balanços.

3. DISPONIBILIDADES

Controladora		Consolidado	
<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Caixa e bancos	10.815	12	13.004	1.842
Aplicações financeiras:				
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	36.802	85.129	107.273	139.949
Renda fixa	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.905</u>	<u>12.243</u>
	<u>36.802</u>	<u>85.129</u>	<u>119.178</u>	<u>152.192</u>
	<u>47.617</u>	<u>85.141</u>	<u>132.182</u>	<u>154.034</u>

As aplicações financeiras da Companhia e de suas controladas possuem liquidez diária cujos valores se aproximam dos valores de mercado e foram rentabilizadas, em média, a 98,0% a 104,0% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”).

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>
Circulante:				
Contas a receber de clientes	20.392	18.601	70.227	64.931
Ajuste a valor presente	(280)	(244)	(740)	(663)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(4.189)</u>	<u>(4.148)</u>	<u>(12.185)</u>	<u>(12.562)</u>
	<u>15.923</u>	<u>14.209</u>	<u>57.302</u>	<u>51.706</u>
Não circulante:				
Contas a receber de clientes	721	633	2.200	1.932
Ajuste a valor presente	<u>(28)</u>	<u>(16)</u>	<u>(71)</u>	<u>(49)</u>
	<u>693</u>	<u>617</u>	<u>2.129</u>	<u>1.883</u>

A composição das contas a receber, por vencimento, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>

A vencer:

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Até 60 dias	6.665	6.061	27.427	25.249
De 61 a 90 dias	1.590	1.419	6.813	4.589
De 91 a 180 dias	3.734	2.678	10.395	6.957
De 181 a 360 dias	3.070	2.985	6.615	7.199
Acima de 360 dias	721	633	2.200	1.932
Vencidas:				
Até 60 dias	982	1.106	4.913	6.189
De 61 a 90 dias	252	276	1.028	974
De 91 a 180 dias	481	612	2.280	3.117
De 181 a 360 dias	1.221	1.173	3.608	3.622
Acima de 360 dias	<u>2.397</u>	<u>2.291</u>	<u>7.148</u>	<u>7.035</u>
	<u>21.113</u>	<u>19.234</u>	<u>72.427</u>	<u>66.863</u>

5. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos e transações com partes relacionadas

	Controladora					
	30.06.10			31.03.10		
	Contas a receber	Contas a pagar	Receita/ (Despesa) do período	Contas a receber	Contas a pagar	Receita/ (Despesa) do período
<u>Com controladas:</u>						
HBC	8	-	-	-	-	-
LIL	18	-	-	5	-	-
LPS Espírito Santo	-	-	-	10	-	-
LPS Fortaleza (i)	1.903	-	53	1.850	-	49
LPS Minas Gerais (i)	2.447	-	67	2.380	-	64
SATI (ii)	<u>232</u>	<u>210.255</u>	<u>(53)</u>	<u>232</u>	<u>210.202</u>	<u>(45)</u>
	<u>4.608</u>	<u>210.255</u>	<u>67</u>	<u>4.477</u>	<u>210.202</u>	<u>68</u>

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	Controladora					
	30.06.10			31.03.10		
<u>Outras pessoas ligadas:</u>						
Acionista (iii)	-	2.924	(267)	-	2.995	(268)
Framar (iv)	-	-	(255)	-	-	(254)
	-	<u>2.924</u>	<u>(522)</u>	-	<u>2.995</u>	<u>(522)</u>
<u>Com acionista minoritário:</u>						
LPS Espírito Santo	<u>403</u>	-	-	<u>403</u>	-	-
	<u>403</u>	-	-	<u>403</u>	-	-
	<u>5.011</u>	<u>213.179</u>		<u>4.880</u>	<u>213.197</u>	
Circulante	-	<u>210.694</u>		-	<u>210.641</u>	
Não Circulante	<u>5.011</u>	<u>2.485</u>		<u>4.880</u>	<u>2.556</u>	

	Consolidado					
	30.06.10			31.03.10		
	Contas a receber	Contas a pagar	Despesa do período	Contas a receber	Contas a pagar	Despesa do período
<u>Outras pessoas ligadas:</u>						
Acionista (iii)	-	2.924	(267)	-	2.995	(268)
Framar (iv)	-	-	(255)	-	-	(376)
	-	<u>2.924</u>	<u>(522)</u>	-	<u>2.995</u>	<u>(644)</u>
<u>Com acionista minoritário:</u>						
LPS Espírito Santo	<u>403</u>	-	-	<u>403</u>	-	-
	<u>403</u>	-	-	<u>403</u>	-	-

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	<u>403</u>	<u>2.924</u>	<u>403</u>	<u>2.995</u>
Circulante	<u>= -</u>	<u>439</u>	<u>= -</u>	<u>439</u>
Não circulante	<u>403</u>	<u>2.485</u>	<u>403</u>	<u>2.556</u>

- (i) Saldos relativos aos Contratos de Cessão de Ativos relacionados aos investimentos iniciais em imobilizado, firmados entre a Companhia e suas controladas. Estes contratos possuem prazo determinado de vencimento de até dois anos e são corrigidos monetariamente.
- (ii) Saldo a pagar de R\$207.737 refere-se a alienação da controlada indireta LPS Rio - Consultoria de Imóveis e Participações S.A., ocorrida em 2008, devido ao processo de reorganização societária. Em novembro de 2008 o investimento foi recomprado e a controlada indireta LPS Rio foi incorporada pela sua controladora SATI. O montante de R\$2.518 refere-se a mútuo.
- (iii) Vide nota explicativa nº 17 (b).
- (iv) Despesas com aluguéis de imóveis utilizados pela Companhia e suas controladas.

Denominações utilizadas:

- Framar Participações e Empreendimentos Ltda. (“Framar”)
- LIL - Intermediação Imobiliária Ltda. (“LIL”)
- LPS Fortaleza - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Fortaleza”)
- LPS Espírito Santo – Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Espírito Santo”)
- LPS Minas Gerais – Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Minas Gerais”)
- Habitcasa – Consultoria de Imóveis Ltda. (“HBC”)

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- SATI – Assessoria Técnica Documental Ltda. (“SATI”)

b) Pessoal-chave da Administração

O CPC nº 5 define como pessoal-chave da Administração as pessoas que têm autoridade e responsabilidade pelo planejamento, direção e controle das atividades da entidade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro) dessa entidade. Em 30 de junho de 2010, a remuneração apropriada dessas pessoas da Companhia e de suas controladas foi no valor de R\$8.164 (R\$5.578 em 30 de junho de 2009), registrado como “Remuneração da Administração”.

6. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

	30.06.10		31.03.10	
Participação	Patrimônio	Saldo do	Dividendos	Saldo do
<u>- %</u>	<u>líquido</u>	<u>investimento</u>	<u>distribuídos</u>	<u>investimento</u>
			<u>no período</u>	

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Controladas:

EBC	99,99	10.435	10.434	-	8.976
Habitcasa	99,99	10.838	10.837	-	10.258
LCI	99,99	5.660	5.659	-	4.782
LIL	99,99	10.274	10.273	-	8.079
LIV	99,99	15.760	15.759	-	12.431
LPS Bahia	99,99	7.514	7.513	(496)	7.192
LPS Brasília	51,00	8.435	4.302	(11.053)	2.752
LPS Campinas	60,00	2.385	1.431	(3.747)	1.542
LPS Espírito Santo	60,00	3.624	2.174	(720)	1.682
LPS Fortaleza	60,00	387	232	(698)	161
LPS Goiás	99,98	1.715	1.714	-	1.889
LPS Minas Gerais	75,00	1.123	843	(1.713)	555
LPS Pernambuco	99,99	196	195	-	447
LPS Sul	99,99	15.304	15.303	(331)	11.251
LR	99,99	2.322	2.321	-	2.259
SATI	99,99	34.532	<u>34.529</u>	-	<u>28.819</u>

Participações em controladas 123.519 103.075

30.06.10

30.06.09

Participação

Lucro

Equivalência

Equivalência

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

	<u>- %</u>	(prejuízo) <u>no período</u>	patrimonial <u>no período</u>	patrimonial <u>no período</u>
Controladas:				
EBC	99,99	329	328	(242)
Habitcasa	99,99	580	579	492
LCI	99,99	277	276	685
LIL	99,99	2.194	2.193	672
LIV	99,99	3.329	3.328	776
LPS Sul (i)	99,99	4.143	4.053	1.637
LPS Bahia	99,99	321	320	219
LPS Brasília	51,00	8.280	4.224	3.518
LPS Campinas	60,00	2.090	1.255	1.513
LPS Espírito Santo (i)	60,00	882	494	210
LPS Fortaleza (i)	60,00	446	215	208
LPS Goiás	99,98	(176)	(175)	(379)
LPS Minas Gerais (i)	75,00	1.158	800	302
LPS Pernambuco	99,99	(452)	(451)	10
LR	99,99	61	61	81
SATI	99,99	5.707	<u>5.706</u>	<u>4.644</u>
Resultado da equivalência patrimonial			<u>23.206</u>	<u>14.301</u>
Provisão para perdas em controladas			<u>-</u>	<u>45</u>

- (i) Os montantes na coluna “Equivalência patrimonial” não correspondem à aplicação do percentual sobre o resultado da controlada devido aos dividendos não proporcionais distribuídos aos sócios minoritários. No consolidado, foram reclassificados para participação de minoritários.

O saldo apresentado na rubrica de “Outros investimentos” no montante de R\$783, refere-se à participação remanescente de 10% no capital social da RV Patrimovel – Consultoria de Imóveis S.A.

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

a) Composição dos ágios:

	30.06.10		31.03.10	
	<u>Custo</u>	<u>Amortização acumulada</u>	<u>Líquido</u>	<u>Líquido</u>
Na controladora:				
LPS Brasília	12.424	(427)	11.997	11.997
LPS Campinas	9.263	(638)	8.625	8.625
LPS Espírito Santo	6.074	(290)	5.784	5.784
LPS Fortaleza	2.648	(137)	2.511	2.511
LPS Minas Gerais	1.099	(60)	1.039	1.039
LPS Pernambuco	3.352	(111)	3.241	3.241
LPS Sul	<u>38.439</u>	<u>(2.604)</u>	<u>35.835</u>	<u>35.835</u>
	<u>73.299</u>	<u>(4.267)</u>	<u>69.032</u>	<u>69.032</u>

b) Forma de pagamento dos investimentos:

<u>Forma de pagamento</u>	LPS		<u>LPS Brasília</u>	<u>LPS Campinas</u>	<u>LPS Fortaleza</u>
	<u>LPS Espírito Santo</u>	<u>LPS Minas Gerais (i)</u>			
Pago em 2007	5.101	1.000	-	-	-
Pago em 2008	1.037	-	12.000	4.500	2.400
Pago em 2009	-	-	-	4.500	-
	<u>6.138</u>	<u>1.000</u>	<u>12.000</u>	<u>9.000</u>	<u>2.400</u>
Earn out	15.040	-	36.840	(ii)	5.648
<i>Data de apuração</i>	<i>Ago/10</i>	-	<i>Dez/10</i>	<i>Jan/11</i>	<i>Fev/11</i>
PUT	5.760	7.500	17.640	(ii)	2.000
CALL	13.880	15.000	47.040	(ii)	6.000

Legenda:

Earn out - valor da parcela máxima variável, condicionada e calculada com base no valor do lucro líquido futuro a ser auditado da controlada.

PUT - o direito dos sócios cederem e a Companhia estará obrigada a adquirir o restante da participação no capital da controlada.

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

CALL - o direito da Companhia de adquirir a integralidade da participação remanescente dos outros sócios no capital social da controlada.

Os montantes do *Put* e *Call options* representam o limite máximo a ser pago, decorrido um prazo mínimo de 36 meses da data de aquisição inicial. Entretanto, os valores do *Put* e do *Call* somente serão exigíveis quando uma das partes envolvidas exercerem o seu direito, quando a Companhia terá o prazo de 60 dias para pagar o montante devido.

- i) Na controlada LPS Minas Gerais, o direito ao *CALL* já foi adquirido pela Companhia, porém, esta optou por não exercê-lo. Não há valores a título de *Earn Out* a serem pagos.
- ii) Os valores do *Earn Out*, *Put* e *Call* estão condicionados aos resultados auferidos pela controlada nos anos subsequentes à data da aquisição, através de fórmulas predeterminadas, não existindo valores limites.

A Companhia mantém registrado na rubrica “Aquisição de investimento a pagar” a parcela remanescente do preço de aquisição da controlada integral LPS Sul no montante de R\$12.615 (R\$11.857 em 31 de março de 2010).

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

7. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

São compostos por:

	Taxa anual de depreciação/ amortização-%	Custo	Controladora		
			30.06.10	31.03.10	
			Depreciação/ Amortização	Líquido	Líquido
Imobilizado:					
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	20	5.341	(2.391)	2.950	3.223
Equipamentos de informática	20	4.084	(1.884)	2.200	2.292
Móveis e utensílios	10	2.523	(800)	1.723	1.758
Outras imobilizações	15 (i)	823	(246)	577	598
Imobilizado em andamento	-	1.082	-	<u>1.082</u>	<u>394</u>
				<u>8.532</u>	<u>8.265</u>
Intangível:					
Ágio sobre participação em controlada	-	73.299	(4.267)	69.032	69.032
Software	20	12.126	(3.700)	8.426	8.906
Software em desenvolvimento	-	375	-	375	436
Contrato de não competitividade	33,33	1.165	(324)	<u>841</u>	<u>938</u>
				<u>78.674</u>	<u>79.312</u>

A movimentação do imobilizado e intangível da controladora no trimestre findo em 30 de junho de 2010 é como segue:

	Controladora				
	31.03.10	Adições	Depreciação/ Amortização	Transferência	30.06.10
Imobilizado:					
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	3.223	11	(284)	-	2.950

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Equipamentos de informática	2.292	106	(198)	-	2.200
Móveis e utensílios	1.758	33	(68)	-	1.723
Outras imobilizações	598	9	(30)	-	577
Imobilizado em andamento	<u>394</u>	<u>688</u>	<u>-</u>	<u>=</u>	<u>1.082</u>
	<u>8.265</u>	<u>847</u>	<u>(580)</u>	<u>-</u>	<u>8.532</u>

Intangível:

Ágio sobre participação em controlada	69.032	-	-	-	69.032
Software	8.906	4	(604)	120	8.426
Software em desenvolvimento	436	59	-	(120)	375
Contrato de não competitividade	<u>938</u>	<u>-</u>	<u>(97)</u>	<u>=</u>	<u>841</u>
	<u>79.312</u>	<u>63</u>	<u>(701)</u>	<u>=</u>	<u>78.674</u>

	Consolidado				
	Taxa anual de depreciação/ amortização-%	Custo	Depreciação/ Amortização	Líquido	Líquido
Imobilizado:					
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	20	17.526	(6.417)	11.109	11.823
Equipamentos de informática	20	8.612	(3.841)	4.771	5.016
Móveis e utensílios	10	8.924	(2.397)	6.527	6.690
Outras imobilizações	15 (i)	3.311	(840)	2.471	2.262
Imobilizado em andamento	-	7.445	-	<u>7.445</u>	<u>3.328</u>
				<u>32.323</u>	<u>29.119</u>
Intangível:					
Ágio sobre participação em controlada	-	73.299	(4.267)	69.032	69.032
Software	20	15.444	(4.877)	10.567	11.099
Software em desenvolvimento	-	376	-	376	530
Desenvolvimento de novos serviços(ii)	20	2.016	(581)	1.435	1.538
Contrato de não competitividade	33,33	1.165	(324)	<u>841</u>	<u>938</u>
				<u>82.251</u>	<u>83.137</u>

A movimentação do imobilizado e intangível do consolidado no trimestre findo em 30 de junho de 2010 é como segue:

	Consolidado					
	31.03.10	Adições	Baixas	Depreciação/ Amortização	Transferência	30.06.10
Imobilizado:						
Benfeitorias e instalações em	11.823	48	-	(777)		11.109

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

imóveis de terceiros					15	
Equipamentos de informática	5.016	174	(18)	(428)	27	4.771
Móveis e utensílios	6.690	69	-	(236)	4	6.527
Outras imobilizações	2.262	342	(3)	(133)	3	2.471
Imobilizado em andamento	<u>3.328</u>	<u>4.210</u>	<u>(44)</u>	<u>-</u>	<u>(49)</u>	<u>7.445</u>
	<u>29.119</u>	<u>4.843</u>	<u>(65)</u>	<u>(1.574)</u>	<u>-</u>	<u>32.323</u>
Intangível:						
Ágio sobre participação em controlada	69.032	-	-	-	-	69.032
Software	11.099	22	-	(769)	215	10.567
Software em desenvolvimento	530	61	-	-	(215)	376
Desenvolvimento de novos serviços(ii)	1.538	-	-	(103)		1.435
Contrato de não competitividade	<u>938</u>	<u>-</u>	<u>=</u>	<u>(97)</u>	<u>-</u>	<u>841</u>
	<u>83.137</u>	<u>83</u>	<u>=</u>	<u>(969)</u>	<u>-</u>	<u>82.251</u>

(i) Taxa média ponderada entre 10 e 20%.

(ii) Gastos incorridos com o desenvolvimento do negócio de Franquias e com o Credenciamento de lojas.

8. SALÁRIOS, PROVISÕES E ENCARGOS SOCIAIS

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>
Salários a pagar e encargos sociais	973	3.162	2.486	5.519
Provisão para participação nos resultados	4.165	2.073	6.107	3.231
Provisão para férias e encargos	2.386	1.798	5.261	4.080
Outros	<u>166</u>	<u>112</u>	<u>273</u>	<u>274</u>
	<u>7.690</u>	<u>7.145</u>	<u>14.127</u>	<u>13.104</u>

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

O montante apresentado nesta rubrica no consolidado, refere-se à aquisição de veículo pela controlada LPS Sul com parcelas fixas, mensais e consecutivas através de contrato de financiamento.

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

10. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	30.06.10	31.03.10	30.06.10	31.03.10
<u>Imposto de renda e contribuição social a pagar</u>	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>
Imposto de renda	765	-	9.487	7.452
Contribuição social	279	-	3.295	2.537
	<u>1.044</u>	<u>-</u>	<u>12.782</u>	<u>9.989</u>

	Controladora		Consolidado	
	30.06.10	31.03.10	30.06.10	31.03.10
<u>Impostos e contribuições a pagar</u>	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>
Imposto Sobre Serviços - ISS	460	461	1.671	1.720
PIS	198	195	655	604
COFINS	853	839	3.024	2.792
Outros	226	206	539	530
	<u>1.737</u>	<u>1.701</u>	<u>5.889</u>	<u>5.646</u>

11. RENDAS A APROPRIAR LÍQUIDAS

a) Acordo de associação com o Itaú Holding

Em 28 de dezembro 2007, a controlada SATI e o Itaú Holding celebraram acordo de associação para criação de uma empresa não financeira para promover e ofertar produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário. Esta empresa tem como um de seus focos principais a ampliação do acesso ao crédito no mercado imobiliário secundário (imóveis usados, revendas e recém-construídos).

Como consequência da associação, o Itaú Holding antecipou o montante de R\$290.000, decorrentes da cessão e transferência do direito de promover, ofertar, distribuir e comercializar com exclusividade os produtos e serviços financeiros imobiliários aos clientes pelo prazo de vinte anos.

Os saldos apresentados nos balanços consolidados referem-se aos valores recebidos em decorrência do acordo de associação mencionado anteriormente, cuja realização no resultado ocorre linearmente em 20 anos conforme o prazo da vigência do

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

contrato. Os montantes apresentados estão líquidos dos impostos, demais custos relacionados e apropriações mensais no resultado.

Adicionalmente, caso as metas pré-estabelecidas sejam atingidas a SATI poderá receber um adicional de até R\$220.000 ao longo do período de dez anos.

b) Contrato de acordo operacional com outra instituição financeira

A controlada EBC possui um acordo operacional com instituição financeira com o objetivo de fomentar a compra e venda de bens e imóveis no mercado imobiliário brasileiro, mediante a concessão de financiamento imobiliário.

Em cumprimento ao acordo de associação com o Itaú Holding descrito no item (a) acima, a EBC solicitou o declínio do contrato mencionado no parágrafo anterior e aguarda manifestação da instituição financeira. Durante o exercício findo em 2009, a Companhia baixou o montante de R\$396 que mantinha no passivo circulante relativo a antecipação líquida recebida.

12. CONTINGÊNCIAS

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos judiciais de natureza trabalhista e cível, estes processos encontram-se em fase de defesa administrativa ou em trâmite na esfera judicial. A movimentação dos montantes provisionados, segundo a natureza dos respectivos processos, é como segue:

	<u>31.03.10</u>	<u>Provisões</u>	<u>Reversões</u>	<u>30.06.10</u>
<u>Controladora:</u>				
Trabalhista	19	1	-	20
Cível	<u>172</u>	-	<u>(18)</u>	<u>154</u>
	<u>191</u>	<u>1</u>	<u>(18)</u>	<u>174</u>
<u>Consolidado:</u>				
Trabalhista	24	1	(1)	24
Cível	<u>468</u>	<u>60</u>	<u>(18)</u>	<u>510</u>
	<u>492</u>	<u>61</u>	<u>(19)</u>	<u>534</u>

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A Companhia e suas controladas possuem outros processos de natureza trabalhista e cível, sendo classificados como probabilidade de perda possível pela Administração e seus assessores jurídicos externos. Em 30 de junho de 2010, esses processos totalizam R\$1.952 para causas trabalhistas e R\$5.727 para causas cíveis (R\$1.551 e R\$3.649 em 31 de março de 2010, respectivamente).

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 30 de junho de 2010, o capital social é de R\$1.218, representado por 49.506.719 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, o capital social poderá ser aumentado até o limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária, pela emissão de até mais de 20.000 mil ações ordinárias. Os acionistas da Companhia deverão aprovar em Assembléia Geral qualquer aumento de capital que exceda o limite autorizado. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ações preferenciais nem partes beneficiárias.

Em 21 de janeiro de 2010, através Reunião do Conselho de Administração foi aprovada a emissão de 58.686 ações ordinárias sem valor nominal, em razão do exercício de opções por um dos beneficiários do Primeiro Programa de Outorga de Opções de Compra de Ações.

Composição acionária da Companhia:

Acionistas	30.06.10		30.06.09	
	Ações ordinárias	%	Ações ordinárias	%
Rosediamond LLP (i)	18.332.671	37,02	18.404.271	37,22
Marcos Bulle Lopes (ii)	6.605.541	13,34	6.589.541	13,33
F.I.M. C.P. Mocastrand Limited (iii)	4.481.900	9,05	4.481.900	9,06
Findlay Park Latin American Fund (iv)	2.272.300	4,59	1.185.500	2,40
Findlay Park American Smaller Companies (iv)	785.600	1,59	-	-
Francisco Lopes Neto (ii)	2.642.423	5,34	2.649.623	5,36
São Francisco Participações Ltda. (v)	2.148	-	2.043	-
Equity Engenharia e Empreendimentos	208	-	200	-

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Ltda. (vi)				
Administradores	171.690	0,35	138.204	0,28
Outros	<u>14.212.238</u>	<u>28,72</u>	<u>15.996.751</u>	<u>32,35</u>
	<u>49.506.719</u>	<u>100,00</u>	<u>49.448.033</u>	<u>100,00</u>

b) Posição acionária dos controladores, administradores e ações em circulação:

<u>Acionistas (vii)</u>	30.06.10		30.06.09	
	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>
Rosediamond LLP (i)	(“free-float”)	(“free-float”)	18.404.271	37,22
Marcos Bulle Lopes (ii)	6.605.541	13,34	6.589.541	13,33
F.I.M. C.P. Mocaland Limited (iii)	4.481.900	9,05	4.481.900	9,06
Francisco Lopes Neto (ii)	2.642.423	5,34	2.649.623	5,36
São Francisco Participações Ltda. (v)	2.148	-	2.043	-
Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda. (vi)	208	-	200	-
Administradores:				
Conselho de Administração	18.004	0,04	43.204	0,09
Diretoria	153.686	0,31	95.000	0,19
Ações em circulação (“free-float”)	<u>35.602.809</u>	<u>71,92</u>	<u>17.182.251</u>	<u>34,75</u>
	<u>49.506.719</u>	<u>100,00</u>	<u>49.448.033</u>	<u>100,00</u>

c) Posição acionária dos detentores de mais de 5% das ações de cada espécie e classe da Companhia, até o nível de pessoa física:

<u>Acionistas</u>	30.06.10		30.06.09	
	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>
Rosediamond LLP (i)	18.332.671	37,02	18.404.271	37,22
Marcos Bulle Lopes (ii)	6.605.541	13,34	6.589.541	13,33
F.I.M. C.P. Mocaland Limited (iii)	4.481.900	9,05	4.481.900	9,06
Findlay Park (iv)	3.057.900	6,18	1.185.500	2,40

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Francisco Lopes Neto (ii)	2.642.423	5,35	2.649.623	5,36
Outros	<u>14.386.284</u>	<u>29,06</u>	<u>16.137.198</u>	<u>32,63</u>
	<u>49.506.719</u>	<u>100,00</u>	<u>49.448.033</u>	<u>100,00</u>

- (i) A Rosediamond LLP, empresa estrangeira, tem como acionistas a St. Edward International Corporation (50,0%) e a St. Marcus Corporation (50,0%). Ambas as empresas têm como sócio o Sr. Francisco Lopes Filho (100%). Sua participação societária passou a integrar o “free-float” devido à dissolução do Acordo de Acionistas e ausência de grupo controlador.
- (ii) Marcos Bulle Lopes e Francisco Lopes Neto são membros da Diretoria e do Conselho de Administração.
- (iii) F.I.M. C.P. Mocasland Limited é um fundo que tem como único cotista Marcos Bulle Lopes.
- (iv) O fundo Findlay Park American Smaller Companies e o fundo Findlay Park Latin American Fund, têm suas carteiras de ativos geridas pela Findlay Park Partners LLP, sociedade constituída de acordo com as leis da Inglaterra, com sede na 52 Upper Brook St., Londres, Inglaterra, e responsável, portanto, pelas decisões de investimento e desinvestimento de tais fundos, bem como por votar ou orientar o voto dos mesmos em nossas Assembléias Gerais.
- (v) São Francisco Participações Ltda. tem como sócio majoritário Marcos Bulle Lopes.
- (vi) Equity Engenharia e Participações Ltda. tem como sócio majoritário Francisco Lopes Neto.

A Companhia não possui controladores tendo em vista que, em virtude da dissolução do Acordo de Acionistas, não há mais regras para votação em bloco. Entretanto, para fins do Regulamento do Novo Mercado, há a possibilidade desses acionistas representarem um controle de fato.

d) Reserva legal

É constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido apurado no fim de cada exercício social, até atingir os limites fixados pela legislação societária.

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

e) Dividendos

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Em 24 de março de 2010, a Companhia pagou o montante de R\$84 referentes os dividendos do exercício de 2006.

Em 25 de junho de 2010, a Companhia pagou dividendos relativos ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009, no valor de R\$ 41.333.

14. OUTRAS RECEITAS E DESPESAS OPERACIONAIS

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.06.10</u>	<u>30.06.09</u>	<u>30.06.10</u>	<u>30.06.09</u>
<u>Outras receitas operacionais:</u>				
Correspondente bancário	-	-	110	349
Demais receitas	<u>510</u>	<u>-</u>	<u>340</u>	<u>463</u>
	<u>510</u>	<u>-</u>	<u>450</u>	<u>812</u>
<u>Outras despesas operacionais:</u>				
Perdas com investimento alienado	-	(1.216)	-	(1.216)
Perda na baixa/alienação de bens do ativo imobilizado	-	(62)	-	(118)
Impostos sobre outras receitas	-	-	-	(335)
Demais despesas	<u>(147)</u>	<u>(247)</u>	<u>(647)</u>	<u>(765)</u>
	<u>(147)</u>	<u>(1.525)</u>	<u>(647)</u>	<u>(2.434)</u>

15. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.06.10</u>	<u>30.06.09</u>	<u>30.06.10</u>	<u>30.06.09</u>

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Receitas financeiras:

Rendimentos sobre aplicações financeiras	3.459	4.049	6.420	5.505
Realização ajuste a valor presente sobre clientes	206	-	562	-
Encargos sobre contas a receber	15	23	75	49
Demais receitas financeiras	<u>234</u>	<u>125</u>	<u>523</u>	<u>1.381</u>
	<u>3.914</u>	<u>4.197</u>	<u>7.580</u>	<u>6.935</u>

Despesas financeiras:

Encargos com partes relacionadas	(97)	(118)	-	-
Descontos concedidos	(59)	(96)	(97)	(224)
Realização ajuste a valor presente sobre Aquisição de investimento	(1.505)	(584)	(1.505)	(262)
Despesas e encargos bancários	(43)	(50)	(301)	(217)
Demais despesas financeiras	<u>-</u>	<u>(477)</u>	<u>(310)</u>	<u>(487)</u>
	<u>(1.704)</u>	<u>(1.325)</u>	<u>(2.213)</u>	<u>(1.190)</u>

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30.06.10</u> (trimestre)	<u>30.06.09</u> (trimestre)	<u>30.06.10</u> (trimestre)	<u>30.06.09</u> (trimestre)
<u>Companhias tributadas pelo lucro presumido:</u>				
Receita bruta de serviços	-	-	62.060	39.125
Vendas canceladas/devoluções	-	-	-	(523)
Receita líquida de serviços	-	-	<u>62.060</u>	<u>38.602</u>
Lucro presumido (32%)	-	-	19.859	12.353
Outras receitas operacionais e financeiras (b)	-	-	<u>1.519</u>	<u>625</u>
Base de cálculo do IRPJ e da CSLL	-	-	21.378	12.978
IRPJ - alíquota nominal - 15%	-	-	(3.207)	(1.947)
IRPJ - adicional de 10% (vide nota explicativa nº 2.f.)	-	-	(2.049)	(1.505)
CSLL - alíquota nominal de 9%	-	-	<u>(1.924)</u>	<u>(1.168)</u>
Despesa com imposto de renda e contribuição social, base lucro presumido	-	-	<u>(7.180)</u>	<u>(4.620)</u>
<u>Companhias tributadas pelo lucro real: (a)</u>				
Lucro contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	24.149	8.880	23.901	7.294
Expectativa de despesa de imposto de renda e contribuição social a alíquotas nominais (34%)	(8.211)	(3.019)	(8.126)	(2.480)
Ajustes para obtenção da alíquota efetiva decorrentes de diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial	7.890	4.878	7.890	4.711
Provisão plano de opções de compra de ações	(277)	(280)	(277)	(280)
Provisão para participação nos resultados	(319)	(53)	(319)	(168)
Outras exclusões	<u>(41)</u>	<u>(381)</u>	<u>(787)</u>	<u>(1.464)</u>
(Despesa) benefício com imposto de renda e contribuição social, base lucro real	<u>(958)</u>	<u>1.145</u>	<u>(1.619)</u>	<u>319</u>
(Despesa) benefício de imposto de renda e contribuição social total	<u>(958)</u>	<u>1.145</u>	<u>(8.799)</u>	<u>(4.301)</u>

(a) As informações apresentadas referem-se à reconciliação combinada do imposto de renda e da contribuição social para a alíquota efetiva da Companhia e suas controladas que optaram por este regime de tributação.

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

- (b) Valor consolidado das receitas financeiras e outras receitas operacionais das controladas, exceto das empresas tributadas pelo lucro real.

A Companhia e suas controladas tributadas pelo regime de lucro real apuraram diferenças temporárias, prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social, sobre os quais foram contabilizados imposto de renda e contribuição social diferidos, como seguem:

	Controladora		Consolidado	
	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>
Apurados sobre:				
Diferenças temporárias	1.947	1.603	2.171	1.828
Prejuízo fiscal e base negativa	<u>5.273</u>	<u>5.531</u>	<u>6.224</u>	<u>7.142</u>
	<u>7.220</u>	<u>7.134</u>	<u>8.395</u>	<u>8.970</u>
Circulante	<u>1.918</u>	<u>935</u>	<u>1.918</u>	<u>935</u>
Não circulante	<u>5.302</u>	<u>6.199</u>	<u>6.477</u>	<u>8.035</u>

A Administração considera que os ativos diferidos decorrentes de diferenças temporárias serão realizados na proporção da solução final das contingências e eventos que as originaram.

Com base no estudo técnico das projeções de resultados tributáveis computados de acordo com a Instrução CVM nº 371 de 27 de julho de 2002, a Companhia estima recuperar o crédito decorrente de prejuízos fiscais, conforme segue:

Ano	Montante – R\$	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2010	240	240
2011	855	1.806
2012	1.191	1.191
2013	1.598	1.598
2014	<u>1.389</u>	<u>1.389</u>
	<u>5.273</u>	<u>6.224</u>

17. COMPROMISSOS

- a) Contratos de Aluguel

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

A Companhia e suas controladas realizam suas atividades operacionais em imóveis alugados. Os contratos de locação possuem cláusulas de correção anuais indexadas ao IGP-M e vigência atual superior a 12 meses. Esses contratos representam um custo anual aproximado de R\$9.010.

b) Contrato de Licença de Uso da marca Lopes

A Companhia e Francisco Lopes Filho (“FLF”) celebraram, em 15 de agosto de 2006, o Contrato de Licença de Uso de Marcas, pelo qual FLF outorgou à Companhia, com exclusividade, pelo prazo de dez anos, podendo ser renovado por acordo escrito entre as partes, a licença onerosa de uso das marcas “Lopes”. As condições acordadas foram as seguintes:

<u>Ano</u>	<u>Remuneração mensal</u>
2008	Sem ônus - gratuito
2009 e 2010	80
2011	100
2012	120
2013	140
2014, 2015 e 2016	160

Os valores da remuneração são corrigidos anualmente pelo índice de variação da taxa SELIC, ou alternativamente, pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI (FGV) ou IGP-M (FGV); entre eles aquele cuja variação do índice for maior no período de cada ano. O não-pagamento da remuneração no prazo fixado no contrato acarretará juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária calculada pela variação do IGP-M (FGV), ou outro índice que o substitua, ambos calculados sobre o valor devido, desde a data de vencimento até o efetivo pagamento, “pro rata die”, mais multa de 10% sobre o valor devido.

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

18. REMUNERAÇÃO

a) Remuneração da Administração

Em 26 de abril de 2010 na Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício social de 2010 no total de R\$10.387, assim demonstrado:

	2010			2009		
	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>
Conselho de Administração	361	-	361	360	-	360
Diretores estatutários	<u>3.420</u>	<u>6.606</u>	<u>10.026</u>	<u>3.779</u>	<u>5.459</u>	<u>9.238</u>
	<u>3.781</u>	<u>6.606</u>	<u>10.387</u>	<u>4.139</u>	<u>5.459</u>	<u>9.598</u>

Opções outorgadas

Conselho de
Administração

Diretores
Estatutários

Plano 2009

Saldo das opções	-	699.900
Preço médio de exercício (em R\$)	-	9,35

Plano 2008

Saldo das opções	-	719.317
Preço médio de exercício (em R\$)	-	25,20

Plano 2007

Saldo das opções	64.000	389.419
Preço médio de exercício (em R\$)	16,00	16,00

Saldo total de opções concedidas

64.000

1.808.636

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Os montantes registrados a título de honorários dos administradores bem como os valores relativos a remuneração variável estão registrados na rubrica “Remuneração da Administração”.

b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados - PLR

O programa de participação dos colaboradores nos lucros e resultados é vinculado aos resultados econômico-financeiros da Companhia e de suas controladas, mensurados com base em indicadores de desempenho financeiro, metas específicas das áreas e avaliações de desempenho individuais dos colaboradores.

Em 30 de junho de 2010, estão registrados os montantes de R\$4.165 e R\$6.107 na controladora e no consolidado a título de PLR.

19. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

O plano de opção de compra de ações da Companhia (“Plano”) foi aprovado na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 7 de novembro de 2006 e visa estimular os conselheiros, diretores, determinados empregados e prestadores de serviços da Companhia, bem como os de suas controladas, a contribuir significativamente para o sucesso da Companhia por meio da concessão de opções de compra de ações de emissão da Companhia. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração da Companhia, o qual pode, a qualquer tempo, constituir um Comitê de Remuneração para auxiliá-lo nessa função. O Plano é válido por dez anos.

Os participantes do Plano são selecionados a exclusivo critério do Conselho de Administração. A opção de compra de ações a ser outorgada pelo Plano confere aos participantes direitos sobre as ações ordinárias da Companhia, cuja quantidade não poderá exceder, a qualquer tempo, o montante máximo e cumulativo de 5% do total das ações da Companhia em qualquer tempo. O Conselho de Administração também determinará o preço de exercício das opções, caso a caso, o qual não poderá, em nenhuma hipótese, ser inferior a 80% do preço médio de negociação das ações em bolsa de valores nos 60 dias anteriores à data de outorga da opção, ajustado pelo IGP-M. As opções concedidas ao amparo do plano de opção de compra de ações são intransferíveis e somente poderão ser exercidas: (i) dentro do prazo máximo de seis anos, após o que perderão sua validade; e (ii) após o prazo de um ano da data da sua outorga, e a partir daí na proporção de, no máximo, 25% das opções recebidas por cada participante ao ano. Em caso de desligamento do participante da Companhia, nas hipóteses previstas no Plano, as opções não exercíveis à época do desligamento serão extintas automaticamente e as opções exercíveis poderão ser exercidas em prazo indicado no Plano, a depender do motivo do desligamento.

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Foram concedidas opções para compra de ações apenas a diretores e membros do Conselho de Administração com liquidação exclusiva em ações para os períodos apresentados.

As movimentações das opções de compras das ações foram as seguintes:

<u>Descrição</u>	<u>Opções de compra (unidade)</u>	
	<u>30.06.10</u>	<u>31.03.10</u>
Saldo de opções de compra de ações ordinárias não exercidas no início do período	2.127.268	2.185.954
Movimentação ocorrida no período:		
Exercidas	_____ -	(58.686)
Saldo de opções de compra de ações ordinárias não exercidas no fim do período	<u>2.127.268</u>	<u>2.127.268</u>

Durante o exercício de 2008, a Companhia reavaliou os modelos de precificação das opções com base nas características do Plano considerando, entre outros, o prazo de exercício das opções, o período de carência para o exercício (“vesting period”) e o histórico de volatilidade da ação. Com base nesses elementos, a Companhia optou, a partir da introdução do CPC nº 10, pelo método de precificação Binomial. As premissas utilizadas no cálculo do valor justo das opções nas respectivas datas de outorga das opções foram as seguintes:

	<u>Programa</u> <u>2009</u>	<u>Programa</u> <u>2008</u>	<u>Programa</u> <u>2007</u>
Preço de exercício (em reais – R\$) (i)	14,17	25,20	17,00
Preço médio de exercício do Programa (em reais – R\$)	9,84	28,27	19,32

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

Volatilidade (ii)	55,98%	41,70%	48,91%
Maturidade	4 anos	4 anos	4 anos
Dividendos (<i>dividend yield</i>)	5,01%	1,63%	2,17%
Taxa de risco (iii)	8,65%	12,25%	12,75%
Valor justo médio da opção na data de outorga (em reais – R\$)	6,15	10,61	8,97

- (i) Foi fixado o preço de exercício das opções por ação ajustados pelo IGP-M.
- (ii) A Volatilidade compreende o período entre a aprovação do plano de ações e a data da outorga de cada plano.
- (iii) Taxa SELIC.

A contabilização dessas opções ocorre com o crédito em conta especial de patrimônio líquido junto, com as “Reservas de Capital”, como “Opções Outorgadas Reconhecidas”, quando for pagamento baseado em ações e liquidado com instrumentos patrimoniais. A contrapartida, conforme o CPC nº 10, é na conta despesas operacionais.

No trimestre findo em 30 de junho de 2010, a Companhia registrou despesas operacionais com os referidos planos no montante de R\$816 (R\$824 em 30 de junho de 2009).

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros estão apresentados nos balanços pelos valores originais e pelas respectivas apropriações de receitas e encargos, os quais se aproximam dos valores de mercado.

A Companhia e suas controladas não mantêm instrumentos financeiros para operações com derivativos em 30 de junho de 2010 e nem com operações de risco semelhante.

Os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a concentrações de risco de crédito consistem primariamente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber. A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias com instituições aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de risco. A base de clientes é pulverizada, sendo o nível de contas a receber das Companhias, monitorado por meio de controles internos, e para aqueles em que não há expectativa de realização é

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

constituída a provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa, o que limita o risco de contas inadimplentes.

Os rendimentos oriundos das aplicações financeiras da Companhia e de suas controladas são afetados pelas variações do CDI. Em atendimento à Instrução CVM nº 475/08, a Companhia e suas controladas estão apresentando o cenário provável definido com base na expectativa da Administração e mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% na variação do CDI. Os montantes apurados com base na análise de sensibilidade desses cenários seriam R\$9.501, R\$7.126 e R\$4.751, respectivamente.

21. SEGUROS (NÃO REVISADO)

A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela Administração em face dos riscos que envolvem incêndios, alagamentos, bens próprios e de terceiros e acidentes de trabalho, entre outros.

22. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 8 de julho de 2010 a Companhia firmou contrato visando a aquisição de mais 10,01% das quotas representativas do capital social da RV Patrimóvel Consultoria de Imóveis S.A. sediada na cidade do Rio de Janeiro, pelo valor de R\$10 milhões.

Em 8 de julho de 2010 a Companhia firmou contrato visando a aquisição de 51% das operações da Vila Nova Conceição Imobiliária Ltda. sediada na cidade de São Paulo, pelo valor de R\$7,1 milhões.

Em 23 de julho de 2010 a Companhia firmou contrato visando a aquisição de 51% das operações Self Imóveis Ltda. sediada na cidade de Niterói, pelo valor de R\$2,6 milhões.

Em 17 de agosto de 2010, a Companhia firmou contrato visando a aquisição de 51% das operações da Plus Imóveis Ltda. pelo valor de R\$11,7 milhões.

23. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09
---------	---	--------------------

06.01 - NOTAS EXPLICATIVAS

As informações trimestrais foram aprovadas pela Diretoria da Companhia e autorizadas para emissão em 30 de agosto de 2010.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
ITR - Informações Trimestrais
EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Divulgação Externa
Legislação Societária
DATA-BASE - 30/06/2010

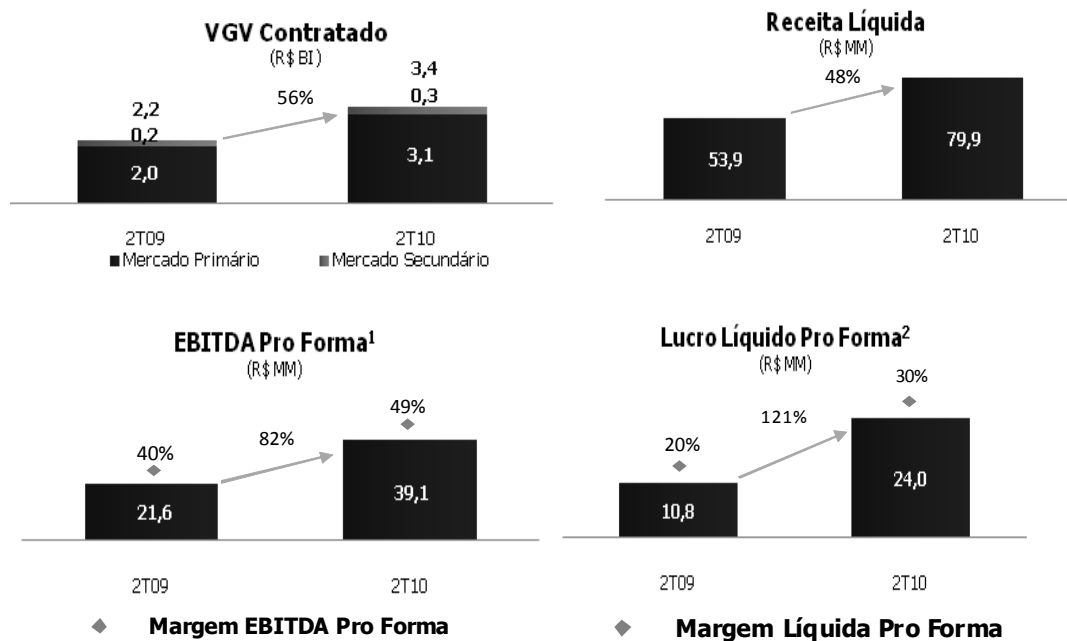
02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

07.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE

Vide Comentário de Desempenho Consolidado – Grupo 12

LOPES ALCANÇA R\$3,4 BILHÕES EM VENDAS CONTRATADAS NO 2T10

A Lopes – LPS Brasil (Bovespa: LPSB3; Reuters: LPSB3.SA; Bloomberg: LPSB3.BZ), maior empresa de consultoria e intermediação imobiliária, que atua nos mercados primário, secundário e de financiamentos imobiliários, anuncia seus resultados referentes ao 2º trimestre de 2010. As informações financeiras e operacionais abaixo são apresentadas com bases consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e dados gerenciais da LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. e suas controladas.



02037-0

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A

08.078.847/0001-09

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

Resultado 2T10

(R\$ milhares)

	LOPES	PRONTO!	CREDIPRONTO!	CONSOLIDADO
Receita Bruta	83.552	4.133	211	87.896
Receita de Intermediação Imobiliária	79.927	4.133	211	84.271
Apropriação de Receita da Operação do Itaú	3.625			3.625
Receita Líquida	76.147	3.540	181	79.868
(-) Custos e Despesas Operacionais	(36.615)	(2.861)	(1.025)	(40.501)
(-) Despesas de Stock Option (CPC 10)	(816)			(816)
(-) Apropriação de Despesas do Itaú	(238)			(238)
(=) EBITDA	38.478	679	(844)	38.313
<i>Margem EBITDA</i>	51%	19%	-466%	48%
EBITDA Pro Forma¹	39.294	679	(844)	39.129
<i>Margem EBITDA Pro Forma</i>	52%	19%	-466%	49%
(+/-) Resultado Financeiro	1.906	8	270	2.184
(-) IR/CSLL	(8.138)		(661)	(8.799)
(-) Depreciação e Amortização	(2.183)	(357)	(3)	(2.543)
(=) Lucro Líquido Antes da Participação dos Minoritários	30.063	330	(1.238)	29.155
<i>Margem Líquida antes da Participação dos Minoritários</i>	39%	9%	-684%	37%
(-) Participação dos Minoritários	(5.964)			(5.964)
(=) Lucro Líquido	24.099	330	(1.238)	23.191
<i>Margem Líquida</i>	32%	9%	-684%	29%
Lucro Líquido Pro Forma²	24.915	330	(1.238)	24.007
<i>Margem Líquida Pro Forma</i>	33%	9%	-684%	30%

DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

- As **vendas contratadas** no 2T10 totalizaram o volume de R\$3,4 bilhões, sendo R\$3,1 bilhões no mercado primário e R\$272 milhões no mercado secundário.
- São Paulo representou R\$1,7 bilhão, Brasília R\$569 milhões e os demais mercados, R\$1,2 bilhões no 2T10.
- A Lopes vendeu no mercado brasileiro 12.369 **unidades** no 2T10, sendo 4.210, ou 34%, no **segmento econômico** (até R\$150 mil).
- A **Velocidade de Vendas sobre Oferta** foi de 26,1% no segundo trimestre de 2010. O **VSO** da Habitcasa no 2T10 foi de 65,4%.

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

- A **CrediPronto!** financiou no segundo trimestre de 2010 R\$146,0 milhões, o que corresponde a um VGV de R\$239,8 milhões. Se considerarmos desde o início de suas operações, o valor financiado pela **CrediPronto!** foi de R\$436,8 milhões, com VGV de R\$702,2 milhões.
- O **EBITDA Pro forma**¹ do 2T10 foi de R\$39,1 milhões, um aumento de 82% em relação ao 2T09. A **Margem EBITDA Pro forma** do 2T10 foi de 49%.
- O **Lucro Líquido Pro forma**² da Lopes alcançou R\$24,0 milhões no 2T10, 121% superior ao 2T09. A **Margem Líquida Pro forma** da Lopes no 2T10 foi de 30%.

Destaques Operacionais e Financeiros			
(R\$ milhares, exceto percentuais, unidades e corretores)			
	2T09	2T10	Var. %
Vendas Contratadas	2.183.422	3.410.013	56,2%
Taxa Líquida – Brasil ⁴	2,60%	2,48%	-0,12 p.p.
Taxa Líquida – SP ³	3,02%	2,79%	-0,23 p.p.
Receita Líquida	53.885	79.868	48,2%
EBITDA Pro Forma ¹	21.556	39.129	81,5%
Margem EBITDA Pro Forma	40,02%	49%	9 p.p.
Lucro Líquido Pro Forma ²	10.849	24.007	121,3%
Margem Líquida Pro Forma	20,13%	30%	10 p.p.
Unidades Vendidas	8.321	12.369	48,6%
Corretores	5.495	9.221	67,8%

Os

dados não financeiros, tais como VGV contratado, taxa líquida Brasil, taxa líquida SP, EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Pró forma, Margem EBITDA Pró Forma, Lucro Líquido Pró Forma, Margem Líquida Pró Forma, vendas contratadas, unidades vendidas, velocidade de venda sobre oferta, volume de financiamentos e número de corretores, não foram revisados pelos auditores independentes.

ANEXO IV – GLOSSÁRIO

¹ EBITDA Pro Forma é uma medida não contábil elaborada pela Lopes, consistindo no EBITDA desconsiderando o efeito das despesas de Stock Option.

² Lucro Líquido Pro Forma é uma medida não contábil elaborada pela Lopes, consistindo no lucro líquido desconsiderando os efeitos decorrentes das despesas de Stock Option.

02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09
---------	---	--------------------

12.01 - COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE

³ Taxa líquida apenas para lançamentos em São Paulo. Taxa líquida consiste na somatória entre a comissão líquida da Lopes acrescida de prêmio e serviços de assessoria técnico imobiliária (SATI).

⁴ Taxa líquida considerando o mercado primário e secundário.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

ITR - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS Data-Base - 30/06/2010

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Representação Espontânea

Divulgação Externa

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

09.01 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

1- ITEM	2 - RAZÃO SOCIAL DA CONTROLADA/COLIGADA	3 - CNPJ	4 - CLASSIFICAÇÃO	5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
7 - TIPO DE EMPRESA		8 - NÚMERO DE AÇÕES DETIDAS NO TRIMESTRE ATUAL (Mil)	9 - NÚMERO DE AÇÕES DETIDAS NO TRIMESTRE ANTERIOR (Mil)		
01	EBC SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.094.705/0001-27	FECHADA CONTROLADA	99,99	19,90
		17.252			17.252
02	SATI ASSESSORIA TÉCNICA DOCUMENTAL LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.094.722/0001-64	FECHADA CONTROLADA	99,99	65,85
		10			10
03	LPS RIO DE JANEIRO - CONS. IMOVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.083.296/0001-63	FECHADA CONTROLADA	99,99	10,79
		5.701			5.701
04	HABITACA CONSULT. IMÓVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	09.082.022/0001-12	FECHADA CONTROLADA	99,99	20,67
		760			760
05	LPS SUL CONSULT. IMÓVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.818.391/0001-68	FECHADA CONTROLADA	99,99	29,18
		1.692			1.692
06	LIL INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.140.034/0001-93	FECHADA CONTROLADA	99,99	19,59
		310			310
07	LIV INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	09.275.331/0001-09	FECHADA CONTROLADA	99,99	30,05
		213			213
08	LPS BAHIA CONSULT. IMOVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.941.457/0001-02	FECHADA CONTROLADA	99,99	14,33
		2.472			2.472
09	LPS MINAS GERAIS CONSULT. IMÓVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	09.171.549/0001-13	FECHADA CONTROLADA	75,00	2,14
		8			8

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

ITR - INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS Data-Base - 30/06/2010

EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS

Representação Espontânea

Divulgação Externa

Legislação Societária

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL	3 - CNPJ
02037-0	LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	08.078.847/0001-09

09.01 - PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS

1- ITEM	2 - RAZÃO SOCIAL DA CONTROLADA/COLIGADA	3 - CNPJ	4 - CLASSIFICAÇÃO	5 - % PARTICIPAÇÃO NO CAPITAL DA INVESTIDA	6 - % PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA INVESTIDORA
7 - TIPO DE EMPRESA		8 - NÚMERO DE AÇÕES DETIDAS NO TRIMESTRE ATUAL (Mil)	9 - NÚMERO DE AÇÕES DETIDAS NO TRIMESTRE ANTERIOR (Mil)		
10	LPS PERNAMBUCO CONSULT. IMOVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	09.110.759/0001-00	FECHADA CONTROLADA	99,99	0,37
		1.587			1.587
11	LPS GOIAS CONSULT. IMOVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	10.254.872/0001-30	FECHADA CONTROLADA	99,98	3,27
		2.478			2.478
12	LPS BRASÍLIA CONSULT. IMÓVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	09.264.879/0001-53	FECHADA CONTROLADA	51,00	16,08
		79			79
13	LR CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.094.687/0001-83	FECHADA CONTROLADA	99,99	4,43
		10			10
14	LPS ESPÍRITO SANTO CONSULT. IMOVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	08.990.768/0001-61	FECHADA CONTROLADA	60,00	6,91
		984			984
15	LPS CAMPINAS CONSULT. IMOVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	09.238.424/0001-63	FECHADA CONTROLADA	60,00	4,55
		177			177
16	LPS FORTALEZA CONSULT. IMOVEIS LTDA EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	09.352.067/0001-60	FECHADA CONTROLADA	60,00	0,74
		1			1
17	OLÍMPIA PROMOÇÃO E SERVIÇOS S.A. EMPRESA COMERCIAL, INDUSTRIAL E OUTRAS	10.347.366/0001-95	FECHADA CONTROLADA	50,00	22,25
		14.000			14.000

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

20.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

1. Posição acionária dos controladores, administradores e ações em circulação:

Acionistas (vii)	30.06.10		30.06.09	
	Ações ordinárias	%	Ações ordinárias	%
Rosediamond LLP (i)	(“free-float”)	(“free-float”)	18.404.271	37,22
Marcos Bulle Lopes (ii)	6.605.541	13,34	6.589.541	13,33
F.I.M. C.P. Mocaland Limited (iii)	4.481.900	9,05	4.481.900	9,06
Francisco Lopes Neto (ii)	2.642.423	5,34	2.649.623	5,36
São Francisco Participações Ltda. (v)	2.148	-	2.043	-
Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda.(vi)	208	-	200	-
Administradores:				
Conselho de Administração	18.004	0,04	43.204	0,09
Diretoria	153.686	0,31	95.000	0,19
Ações em circulação (“free-float”)	<u>35.602.809</u>	<u>71,92</u>	<u>17.182.251</u>	<u>34,75</u>
	<u>49.506.719</u>	<u>100,00</u>	<u>49.448.033</u>	<u>100,00</u>

2. Posição acionária dos detentores de mais de 5% das ações de cada espécie e classe da Companhia, até o nível de pessoa física:

Acionistas	30.06.10		30.06.09	
	Ações ordinárias	%	Ações ordinárias	%
Rosediamond LLP (i)	18.332.671	37,02	18.404.271	37,22
Marcos Bulle Lopes (ii)	6.605.541	13,34	6.589.541	13,33
F.I.M. C.P. Mocaland Limited (iii)	4.481.900	9,05	4.481.900	9,06
Findlay Park (iv)	3.057.900	6,18	1.185.500	2,40
Francisco Lopes Neto (ii)	2.642.423	5,35	2.649.623	5,36
Outros	<u>14.386.284</u>	<u>29,06</u>	<u>16.137.198</u>	<u>32,63</u>
	<u>49.506.719</u>	<u>100,00</u>	<u>49.448.033</u>	<u>100,00</u>

- (i) A Rosediamond LLP, empresa estrangeira, tem como acionistas a St. Edward International Corporation (50,0%) e a St. Marcus Corporation (50,0%). Ambas as empresas têm como sócio o Sr. Francisco Lopes Filho (100%). Sua participação

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

20.01 - OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

societária passou a integrar o “free-float” devido à dissolução do Acordo de Acionistas e ausência de grupo controlador.

- (ii) Marcos Bulle Lopes e Francisco Lopes Neto são membros da Diretoria e do Conselho de Administração.
- (iii) F.I.M. C.P. Mocaland Limited é um fundo que tem como único cotista Marcos Bulle Lopes.
- (iv) O fundo Findlay Park American Smaller Companies e o fundo Findlay Park Latin American Fund, têm suas carteiras de ativos geridas pela Findlay Park Partners LLP, sociedade constituída de acordo com as leis da Inglaterra, com sede na 52 Upper Brook St., Londres, Inglaterra, e responsável, portanto, pelas decisões de investimento e desinvestimento de tais fundos, bem como por votar ou orientar o voto dos mesmos em nossas Assembléias Gerais.
- (v) São Francisco Participações Ltda. tem como sócio majoritário Marcos Bulle Lopes.
- (vi) Equity Engenharia e Participações Ltda. tem como sócio majoritário Francisco Lopes Neto.
- (vii) A Companhia não possui controladores tendo em vista que, em virtude da dissolução do Acordo de Acionistas, não há mais regras para votação em bloco. Entretanto, para fins do Regulamento do Novo Mercado, há a possibilidade desses acionistas representarem um controle de fato.

3. Cláusula compromissória

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme Cláusula Compromissória constante do seu Estatuto Social.

4. Outras Informações

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que os auditores independentes da Companhia, a Deloitte Touche Tohmatsu, não prestaram outros serviços além dos serviços de auditoria externa.

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

21.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

RELATÓRIO DE REVISÃO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da

LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A.

São Paulo - SP

1. Revisamos as informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais - ITR (individuais e consolidadas) da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. ("Companhia") e controladas, referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2010, compreendendo o balanço patrimonial, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, as notas explicativas e o relatório de desempenho, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração.
2. Nossa revisão foi efetuada de acordo com as normas específicas estabelecidas pelo IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil, em conjunto com o Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e consistiu, principalmente, em: (a) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da Companhia e de suas controladas quanto aos principais critérios adotados na elaboração das Informações Trimestrais; e (b) revisão das informações e dos eventos subsequentes que tenham, ou possam vir a ter, efeitos relevantes sobre a posição financeira e as operações da Companhia e de suas controladas.
3. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhuma modificação relevante que deva ser feita nas informações contábeis contidas nas Informações Trimestrais supracitadas para que estas estejam de acordo com as normas contábeis adotadas no Brasil e com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais.
4. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, durante o ano 2009, foram aprovados pela CVM diversos Pronunciamentos, Interpretações e Orientações Técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, com vigência para 2010, que alteraram as práticas contábeis adotadas no Brasil. Conforme facultado pela Deliberação CVM nº 603/09, a Administração da Companhia optou por apresentar suas Informações Trimestrais - ITR utilizando as normas contábeis adotadas no Brasil

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

21.01 - RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL - SEM RESSALVA

até 31 de dezembro de 2009, ou seja, não aplicou esses normativos com vigência para 2010. Conforme requerido pela citada Deliberação, a Companhia divulgou esse fato na nota explicativa nº 2 às ITR e a descrição das principais alterações que poderão ter impacto sobre as suas demonstrações financeiras no encerramento do exercício e os esclarecimentos das razões que impedem a apresentação da estimativa dos seus possíveis efeitos no patrimônio líquido e no resultado, como requerido pela Deliberação.

São Paulo, 27 de julho de 2010 (30 de agosto de 2010 para as notas explicativas nº 22 e nº 23)

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

As folhas das ITR, por nós revisadas, estão rubricadas tão-somente para fins de identificação.

02037-0 LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A 08.078.847/0001-09

23.01 - DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS

Nota 13 – PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Alteração para melhor apresentação da composição acionária da Companhia.

20.01 – OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES

Alteração para melhor apresentação da composição acionária da Companhia.

Nota 22 –EVENTO SUBSEQUENTE

Inclusão do evento de 17 de agosto de 2010.

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02037-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
01	01	IDENTIFICAÇÃO	1
01	02	SEDE	1
01	03	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES (Endereço para Correspondência com a Companhia)	1
01	04	REFERÊNCIA DO ITR	1
01	05	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL	2
01	06	CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA	2
01	07	SOCIEDADES NÃO INCLUÍDAS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS	2
01	08	PROVENTOS EM DINHEIRO	2
01	09	CAPITAL SOCIAL SUBSCRITO E ALTERAÇÕES NO EXERCÍCIO SOCIAL EM CURSO	3
01	10	DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES	3
02	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO	4
02	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO	5
03	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO	7
04	01	04 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9
05	01	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/04/2010 a 30/06/2010	11
05	02	05 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DE 01/01/2010 a 30/06/2010	12
08	01	BALANÇO PATRIMONIAL ATIVO CONSOLIDADO	13
08	02	BALANÇO PATRIMONIAL PASSIVO CONSOLIDADO	14
09	01	DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO	16
10	01	10.01 - DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA CONSOLIDADO	18
11	01	11 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/04/2010 a 30/06/2010	20
11	02	11 - DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONSOLIDADO DE 01/01/2010 a 30/06/2010	21
06	01	NOTAS EXPLICATIVAS	22
07	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO DA COMPANHIA NO TRIMESTRE	56
12	01	COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO NO TRIMESTRE	57
13	01	PARTICIPAÇÃO EM SOCIEDADES CONTROLADAS E/OU COLIGADAS	61
20	01	OUTRAS INFORMAÇÕES QUE A COMPANHIA ENTENDA RELEVANTES	63
21	01	RELATÓRIO DA REVISÃO ESPECIAL	65
		EBC SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA	
		SATI ASSESSORIA TÉCNICA DOCUMENTAL LTDA	
		LPS RIO DE JANEIRO - CONS. IMOVEIS LTDA	
		HABITCASA CONSULT. IMÓVEIS LTDA	
		LPS SUL CONSULT.IMÓVEIS LTDA	
		LIL INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA	
		LIV INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA	
		LPS BAHIA CONSULT. IMOVEIS LTDA	
		LPS MINAS GERAIS CONSULT.IMÓVEIS LTDA	
		LPS PERNAMBUCO CONSULT. IMOVEIS LTDA	
		LPS GOIAS CONSULT. IMOVEIS LTDA	
		LPS BRASÍLIA CONSULT. IMÓVEIS LTDA	
		LR CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA	

01.01 - IDENTIFICAÇÃO

1 - CÓDIGO CVM 02037-0	2 - DENOMINAÇÃO SOCIAL LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S/A	3 - CNPJ 08.078.847/0001-09
---------------------------	---	--------------------------------

ÍNDICE

GRUPO	QUADRO	DESCRIÇÃO	PÁGINA
		LPS ESPIRITO SANTO CONSULT.IMOVEIS LTDA	
		LPS CAMPINAS CONSULT. IMOVEIS LTDA	
		LPS FORTALEZA CONSULT. IMOVEIS LTDA	
		OLÍMPIA PROMOÇÃO E SERVIÇOS S.A.	
23	01	DESCRIÇÃO DAS INFORMAÇÕES ALTERADAS	67

[página intencionalmente deixada em branco]

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA LPS BRASIL – CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.
RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007,
2008 E 2009 E O RESPECTIVO PARECER DA DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES
INDEPENDENTES S/S**

[página intencionalmente deixada em branco]

***LPS Brasil - Consultoria de
Imóveis S.A. e Controladas***

*Demonstrações Financeiras
Referentes aos Exercícios Findos em
31 de Dezembro de 2009 e de 2008 e
Parecer dos Auditores Independentes*


Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

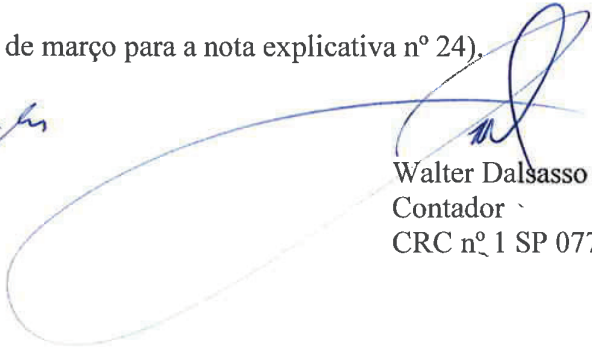
PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e aos Acionistas da
LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, controladora e consolidado, da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e controladas (“Companhias”), levantados em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora), dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.
2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume das transações e os sistemas contábil e de controles internos das Companhias; (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 das Companhias, 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, controladora e consolidada, da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora), os seus fluxos de caixa e o valor adicionado nas operações referentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2010 (1º de março para a nota explicativa nº 24).


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2009	2008	2009	2008
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	89.240	88.205	153.551	125.259
Contas a receber de clientes	5	12.711	13.554	49.566	37.132
Créditos com pessoas ligadas	6.a.	-	-	-	1.678
Impostos a compensar		1.100	1.438	4.614	2.643
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17	2.380	3.378	2.380	5.618
Despesas antecipadas		362	51	414	198
Outras contas a receber		1.313	2.927	2.875	3.941
Total do ativo circulante		107.106	109.553	213.400	176.469
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo:					
Contas a receber de clientes	5	770	1.038	1.806	2.766
Imposto de renda e contribuição social diferidos	17	5.390	1.444	7.334	1.444
Créditos com pessoas ligadas	6.a.	4.766	8.027	403	517
Depósitos judiciais		5	5	36	5
Outros créditos		448	-	448	-
Total do realizável a longo prazo		11.379	10.514	10.027	4.732
Investimentos:					
Investimentos em controladas	7	92.277	48.468	-	-
Outros investimentos	1.d.	783	783	783	783
Total dos investimentos		93.060	49.251	783	783
Imobilizado	8	6.787	7.427	25.327	27.551
Intangível:					
Ágio na aquisição de investimentos	7.a. e 8	69.032	69.032	69.032	69.032
Outros intangíveis	8	10.694	8.668	14.676	12.283
Total do intangível		79.726	77.700	83.708	81.315
Total do ativo não circulante		190.952	144.892	119.845	114.381
TOTAL DO ATIVO		298.058	254.445	333.245	290.850
PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS					
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	14.a.	138	46.138	138	46.138
Reserva de capital		13.972	9.800	13.972	9.800
Reserva de lucros		28	-	28	-
Prejuízos acumulados		-	(54.636)	-	(54.636)
Total do patrimônio líquido		14.138	1.302	14.138	1.302
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		298.058	254.445	333.245	290.850

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008
 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro (prejuízo) por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2009	2008	2009	2008
RECEITA BRUTA DE SERVIÇOS		57.289	68.920	249.563	263.162
Impostos incidentes sobre vendas		(8.206)	(9.897)	(23.017)	(27.891)
Descontos e abatimentos		(341)	(1.308)	(1.853)	(3.294)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		48.742	57.715	224.693	231.977
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS		(15.460)	(19.807)	(35.701)	(46.810)
LUCRO BRUTO		33.282	37.908	188.992	185.167
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Com vendas		(13.975)	(17.905)	(32.272)	(42.313)
Remuneração da Administração	6 e 19	(8.509)	(8.008)	(15.560)	(16.137)
Gerais e administrativas		(22.617)	(31.755)	(55.723)	(74.278)
Depreciações e amortizações		(3.664)	(2.755)	(7.943)	(6.440)
Amortização de ágio		-	(6.210)	-	(16.689)
Resultado de equivalência patrimonial	7	59.657	36.848	-	-
Provisão para perdas em controladas	7	(134)	(1.135)	-	-
Outras despesas operacionais, líquidas	15	(1.403)	(75.685)	(1.529)	(75.546)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		42.637	(68.697)	75.965	(46.236)
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras	16	8.691	4.650	13.557	19.373
Despesas financeiras	16	(2.036)	(7.585)	(2.897)	(8.657)
		6.655	(2.935)	10.660	10.716
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		49.292	(71.632)	86.625	(35.520)
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes		(2.243)	-	(21.146)	(24.871)
Diferidos		2.948	4.687	2.652	6.499
	17	705	4.687	(18.494)	(18.372)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DA PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS		49.997	(66.945)	68.131	(53.892)
PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS NO LUCRO DO EXERCÍCIO		-	-	(18.134)	(13.053)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		49.997	(66.945)	49.997	(66.945)
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO - R\$	2.1.	1,01	(1,35)	1,01	(1,35)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA)
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros			Prejuízos acumulados	Total
				Reserva legal	Reserva de retenção de lucros			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007								
		10.106	-	2.021	15.018	-	-	27.145
Ajustes de exercícios anteriores relacionados à aplicação da Lei nº 11.638/07								
Aumento de capital	2	-	3.501	-	-	(4.730)	-	(1.229)
Constituição de reserva de capital - Opções outorgadas reconhecidas	14.a.	36.032	-	-	-	-	-	36.032
Prejuízo do exercício	20	-	6.299	-	-	-	-	6.299
Utilização de reservas de lucros para absorção de prejuízos	14.f.	-	-	(2.021)	(15.018)	17.039	-	(66.945)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008								
		46.138	9.800	-	-	(54.636)	-	1.302
Constituição de reserva de capital - Opções outorgadas reconhecidas								
Redução de capital para absorção de prejuízos acumulados	20	-	4.172	-	-	-	-	4.172
Lucro líquido do exercício	14.a.	(46.000)	-	-	-	46.000	-	-
Destinação do lucro líquido do exercício:		-	-	-	-	49.997	-	49.997
Constituição da reserva legal	14.d.	-	-	28	-	(28)	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	14.e.	-	-	-	-	(10.333)	-	(10.333)
Dividendos complementares propostos	14.e.	-	-	-	-	(31.000)	-	(31.000)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009								
		138	13.972	28	-	-	-	14.138

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	49.997	(66.945)	49.997	(66.945)
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Resultado de equivalência patrimonial	(59.657)	(36.848)	-	-
Depreciações e amortizações	3.664	2.755	7.943	6.440
Amortização do ágio	-	6.210	-	16.689
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(112)	2.800	2.690	7.304
Provisão para contingências, líquidas	124	25	78	401
Provisão para perdas em controladas	134	1.135	-	-
Provisão para participação nos resultados	7.049	2.600	9.643	4.200
Despesa com outorga de opções	4.172	6.299	4.172	6.299
Encargos financeiros sobre dívidas e créditos	929	82	774	83
Perda com investimento e bens do ativo imobilizado	1.846	76.989	377	76.989
Apropriação de rendas	-	-	(11.836)	(1.891)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	(2.948)	(4.687)	(2.652)	(6.499)
Participação de acionistas minoritários	-	-	18.134	13.053
Variações nos ativos e passivos operacionais:				
Contas a receber de clientes	1.341	9.238	(13.989)	(3.239)
Impostos a compensar	338	(1.305)	(1.971)	(1.898)
Despesas antecipadas	(310)	17	(665)	513
Outras contas a receber	(1.055)	2.173	1.010	(527)
Fornecedores	(1.937)	(2.282)	(1.959)	(1.740)
Impostos e contribuições a pagar	1.488	(7.827)	7.055	(5.438)
Salários, provisões e contribuições sociais	(2.167)	(4.013)	(4.082)	(3.833)
Rendas a apropriar líquida	-	-	-	(60.823)
Outras contas a pagar	(299)	(3.330)	(323)	(1.063)
CAIXA LÍQUIDO GERADO PELAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES OPERACIONAIS	2.597	(16.914)	64.396	(21.925)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Alienação/investimentos em controladas, incluindo ágio	(19.741)	136.124	(14.068)	(63.155)
Dividendos recebidos	23.824	22.113	-	-
Alienação de bens do ativo imobilizado	626	-	626	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	(5.793)	(13.244)	(10.875)	(31.187)
CAIXA LÍQUIDO (APLICADO NAS) GERADO PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	(1.084)	144.993	(24.317)	(94.342)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Pagamentos de empréstimos	-	(46.514)	(273)	(46.468)
Pagamentos de dividendos, incluindo saldo de anos anteriores	-	(37.835)	(12.913)	(46.875)
(Pagamentos para) recebimentos de pessoas ligadas	(478)	6.262	1.399	(564)
Aumento de capital	-	36.032	-	36.032
CAIXA LÍQUIDO APLICADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	(478)	(42.055)	(11.787)	(57.875)
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.035	86.024	28.292	(174.142)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	88.205	2.181	125.259	299.401
No fim do exercício	89.240	88.205	153.551	125.259
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.035	86.024	28.292	(174.142)
INFORMAÇÕES ADICIONAIS				
Imposto de renda e contribuição social pagos durante o exercício	651	4.022	10.651	54.976

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
RECEITAS	<u>57.068</u>	<u>66.898</u>	<u>246.539</u>	<u>256.321</u>
Receita de serviços, líquida de descontos e abatimentos	56.948	67.612	247.710	259.868
Outras receitas	8	2.086	1.519	3.757
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	112	(2.800)	(2.690)	(7.304)
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (INCLUI OS VALORES DOS IMPOSTOS - ICMS, IPI, PIS E COFINS)	<u>(21.650)</u>	<u>(102.973)</u>	<u>(60.045)</u>	<u>(152.474)</u>
Custos dos serviços prestados	(6.422)	(5.620)	(23.797)	(23.396)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(13.719)	(20.364)	(34.477)	(52.089)
Perda de valores ativos	(1.509)	(76.989)	(1.771)	(76.989)
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) BRUTO	<u>35.418</u>	<u>(36.075)</u>	<u>186.494</u>	<u>103.847</u>
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	(3.664)	(8.965)	(7.943)	(23.129)
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) LÍQUIDO PRODUZIDO	<u>31.754</u>	<u>(45.040)</u>	<u>178.551</u>	<u>80.718</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA	<u>68.214</u>	<u>40.363</u>	<u>13.557</u>	<u>19.373</u>
Resultado de equivalência patrimonial, líquido da provisão para perdas	59.523	35.713	-	-
Receitas financeiras	8.691	4.650	13.557	19.373
VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO) TOTAL A DISTRIBUIR	<u>99.968</u>	<u>(4.677)</u>	<u>192.108</u>	<u>100.091</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO (CONSUMIDO)	<u>99.968</u>	<u>(4.677)</u>	<u>192.108</u>	<u>100.091</u>
Pessoal	<u>34.585</u>	<u>41.271</u>	<u>61.936</u>	<u>76.974</u>
Remuneração direta	31.358	37.201	54.546	66.838
Benefícios	2.092	2.669	5.080	6.879
FGTS	1.135	1.401	2.310	3.257
Impostos, taxas e contribuições	<u>11.425</u>	<u>9.729</u>	<u>50.661</u>	<u>56.862</u>
Federais	8.490	6.202	40.283	44.775
Estaduais	-	1	2	5
Municipais	2.935	3.526	10.376	12.082
Remuneração de capitais de terceiros	<u>3.961</u>	<u>11.268</u>	<u>11.380</u>	<u>20.147</u>
Juros	2.036	7.585	2.897	8.657
Aluguéis	1.925	3.683	8.483	11.490
Remuneração de capitais próprios	<u>49.997</u>	<u>(66.945)</u>	<u>68.131</u>	<u>(53.892)</u>
Dividendos	41.333	-	41.333	-
Lucro/(prejuízo) retidos do exercício	8.664	(66.945)	8.664	(66.945)
Participação de minoritários no lucro do exercício	-	-	18.134	13.053

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008 (Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

a) Considerações gerais

A LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. (“Companhia” ou “LPS Brasil”) tem como atividades a prestação de serviços de intermediação na compra e venda de imóveis, predominantemente lançamentos na região da Grande São Paulo, consultoria imobiliária, bem como a participação em outras empresas.

Em consonância com a estratégia de expansão geográfica da LPS Brasil, implementada durante o ano 2008, suas controladas estão sediadas em diversas regiões do Brasil e desenvolvem atividades de prestação de serviços de intermediação na compra e venda de imóveis de terceiros e de loteamentos, consultoria e assessoria técnica imobiliária e outros serviços relacionados.

A LPS Brasil tem suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA.

b) Aumento de participação na LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Pernambuco”)

Em 9 de setembro de 2009, a Companhia adquiriu a participação do cotista minoritário no capital social da LPS Pernambuco pelo montante de R\$1.231, passando a deter 100% das cotas do capital. O montante de R\$66 refere-se as cotas do capital adquirido pelo valor contábil e o montante de R\$1.165 foi atribuído ao acordo de não competitividade assinado com o minoritário.

c) Alienação da controlada LPS Pará - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Pará”)

Em 23 de janeiro de 2009, a Companhia alienou a totalidade de sua participação na LPS Pará pelo montante de R\$500, apurando uma perda líquida de R\$1.174, registrada na rubrica “Outras despesas operacionais, líquidas”.

d) Aditamento do contrato de compra e venda da LPS Patrimóvel - Consultoria de Imóveis S.A. (“LPS Patrimóvel”)

Em 8 de dezembro de 2008, a Companhia aditou o contrato de compra e venda da LPS Patrimóvel, ficando desobrigada dos pagamentos de R\$60.000, com vencimento em dezembro de 2008, e de R\$70.000, com vencimento em dezembro de 2009. Os valores anteriormente pagos foram convertidos em participação de 10% do capital social da LPS Patrimóvel. O saldo remanescente do investimento de R\$783 está apresentado na rubrica de “Outros investimentos”.

Consequentemente, a Companhia reverteu despesas de juros sobre os saldos atualizados a pagar no montante de R\$14.611 e ajustou o valor do investimento com base na atual participação societária apurando uma perda no montante de R\$75.415 registrada na conta “Outras despesas operacionais, líquidas”.

- e) Aumento de participação na controlada LPS SUL - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Sul”)

A Companhia, em 9 de julho de 2008, aumentou sua participação societária na controlada LPS Sul, passando de 75% para 99,99% de participação nas cotas do capital (vide nota explicativa nº 7).

- f) Acordo de associação firmado entre a controlada SATI - Assessoria Técnica e Documental Ltda. (“SATI”) e o Banco Itaú Holding Financeira S.A. (“Itaú Holding”)

Em 28 de dezembro de 2007, a controlada SATI e o Itaú Holding celebraram acordo de associação para criação de uma empresa não financeira para promover e ofertar produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário. Esta empresa tem como um de seus focos principais a ampliação do acesso ao crédito no mercado imobiliário secundário (imóveis usados, revendas e recém-construídos).

Como consequência da associação, o Itaú Holding antecipou o montante de R\$290.000, decorrentes da cessão e transferência do direito de promover, ofertar, distribuir e comercializar com exclusividade os produtos e serviços financeiros imobiliários aos clientes pelo prazo de 20 anos. Adicionalmente, caso a nova empresa atinja determinadas metas preestabelecidas, a SATI poderá receber um adicional de até R\$220.000 ao longo do período de dez anos (vide nota explicativa nº 12 (a)).

- g) Demais transações societárias relevantes em 2008

Em 29 de setembro de 2008, a Companhia constituiu a controlada LPS Goiás - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Goiás”), iniciando as operações no próprio período.

Em 24 de janeiro de 2008, a Companhia adquiriu 600 cotas correspondentes a 60% do capital social da LPS Fortaleza - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Fortaleza”) por R\$2.400 (vide nota explicativa nº 7 (b)).

Em 24 de janeiro de 2008, a Companhia adquiriu 177.000 cotas correspondentes a 60% do capital social da LPS Campinas - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Campinas”) por R\$9.000, iniciando as operações em 1º de fevereiro de 2008 (vide nota explicativa nº 7 (b)).

Em 1º de janeiro de 2008, a Companhia adquiriu 78.909 cotas correspondentes a 51% do capital social da LPS Brasília - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Brasília”) por R\$12.000, iniciando as operações em 1º de fevereiro de 2008 (vide nota explicativa nº 7 (b)).

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS NO BRASIL

As demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira, os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Os efeitos no patrimônio líquido de 1º de janeiro de 2008, decorrentes da adoção inicial da Lei nº 11.638/07, estão demonstrados a seguir:

	<u>Patrimônio líquido</u>
Saldo originalmente apresentado em 31 de dezembro de 2007	27.145
Ajustes relacionados à aplicação da nova lei:	
Ajuste a valor presente sobre clientes	(95)
Ajuste sobre saldos do intangível e diferido	(1.269)
Imposto de renda diferido sobre ajustes relacionados à aplicação da nova lei	<u>135</u>
Saldo ajustado em 1º de janeiro de 2008	<u>25.916</u>

As principais práticas contábeis adotadas na preparação das demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas são apresentadas a seguir:

a) Aplicações financeiras

Representadas por investimentos de alta liquidez (com vencimento em até 90 dias das datas dos balanços), prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a insignificante risco de mudança de valor.

Sendo demonstradas pelos valores aplicados, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, cujos valores não superam os valores de mercado.

b) Contas a receber de clientes

Registradas inicialmente pelo valor nominal dos títulos, estão sujeitos ao ajuste a valor presente, conforme CPC nº 12. A Companhia e suas controladas consideram cada transação no cálculo desse ajuste contabilizando, quando relevante, a crédito nesse grupo de contas em contrapartida à conta “Receita bruta de serviços”, no resultado.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise dos riscos de realização dos créditos a receber, em montante considerado pela Administração suficiente para cobrir eventuais perdas.

c) Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial e o resultado dessa avaliação tem como contrapartida a conta de resultado de equivalência patrimonial. Para as controladas com patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto), é constituída provisão para perdas em conta de resultado com contrapartida no passivo exigível a longo prazo.

Os investimentos, nos quais a Companhia ou suas controladas não tenham influência na administração ou participem com menos de 20% do capital votante, são avaliados pelo método de custo.

d) Ágio na aquisição de investimentos

Representa a diferença entre o valor contábil do investimento e o valor pago mais os custos diretamente relacionados à aquisição da controlada. Os ágios estão fundamentados na expectativa de rentabilidade futura e suportados por laudos de avaliação econômica elaborados por peritos independentes e foram amortizados na extensão e proporção das projeções que os determinaram até 31 de dezembro de 2008. Com a introdução das novas normas contábeis, os saldos remanescentes são submetidos a teste de recuperação do valor do ativo com base no CPC nº 1 e para os exercícios apresentados não foram apurados ajustes de provisão sobre os saldos existentes.

e) Imobilizado e intangível

Os ativos imobilizados foram registrados ao custo de aquisição e são depreciados pelo método linear considerando a vida útil-econômica estimada de cada bem.

Os ativos intangíveis foram registrados ao custo de formação e são amortizados pelo método linear considerando a vida útil-econômica estimada de cada bem. Os saldos apresentados nas demonstrações financeiras foram revisados com base nos conceitos introduzidos pelo CPC nº 4.

Estes ativos estão sujeitos ao teste anual de recuperabilidade de seus valores com base no CPC nº 1 e para os exercícios apresentados não foram apurados ajustes de provisão sobre os saldos existentes.

f) Imposto de renda e contribuição social

Em 2009, a Companhia e suas controladas EBC - Soluções Imobiliárias Ltda. ("EBC") e LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda. ("LCI") optaram pelo regime de lucro real e constituem a provisão para imposto de renda à alíquota de 15%, acrescida do adicional específico de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social é constituída à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

Em 2008, a controlada SATI também optou pelo regime de tributação com base no lucro real.

As demais controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e a da contribuição social é apurada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e 9% para a contribuição social.

Para a Companhia e suas controladas que optaram pelo regime de tributação do lucro real, o efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos ativos, sobre as diferenças temporárias entre os registros contábeis e fiscais e sobre a expectativa dos benefícios futuros sobre o saldo dos prejuízos fiscais e das bases negativas da contribuição social é registrado somente quando atende às exigências das normas específicas e há evidência de sua realização.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, a Companhia e suas controladas pagaram os montantes de R\$651 e R\$10.651 de imposto de renda e contribuição social, respectivamente (R\$4.022 e R\$54.976, respectivamente, em 31 de dezembro de 2008).

g) Demonstrações financeiras consolidadas

- i) As demonstrações financeiras consolidadas incluem a Companhia e todas as suas controladas. Nas referidas demonstrações foram eliminados os saldos de contas a receber e a pagar, das receitas e das despesas entre as empresas consolidadas e dos investimentos e da provisão para perdas nas controladas. As participações minoritárias foram calculadas com base na proporção dos cotistas minoritários no patrimônio líquido da investida em que a Companhia não detém a totalidade das cotas do capital social.
- ii) Em decorrência da associação entre a controlada SATI e o Itaú Holding descrita na nota explicativa nº 1 (f), foi constituída a controlada em conjunto Olímpia Promoção e Serviços S.A. (“Olímpia”), empresa que promove e oferta produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário.
- iii) Os saldos da Olímpia em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 estão abaixo apresentados, e são consolidados com base na participação societária de 50%:

	R\$	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ativo circulante:		
Bancos e aplicações	26.592	28.378
Impostos a compensar	458	-
Outras contas a receber	160	4.304
Ativo não circulante:		
Impostos diferidos	676	-
Ativo imobilizado	84	-
Ativo intangível	<u>28</u>	<u>-</u>
	<u>27.998</u>	<u>32.682</u>

	R\$	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Passivo circulante:		
Impostos a recolher	243	809
Contas a pagar	689	3.355
Patrimônio líquido:		
Capital social	28.000	28.000
(Prejuízos) lucros acumulados	<u>(934)</u>	<u>518</u>
	<u>27.998</u>	<u>32.682</u>

iv) Em decorrência do Aditamento Contratual descrito na nota explicativa nº 1 (d), os resultados auferidos pela LPS Patrimóvel até novembro de 2008 foram incluídos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia de 31 de dezembro de 2008.

h) Direitos e obrigações

Os direitos e as obrigações sujeitos à variação monetária estão demonstrados pelos seus valores atualizados.

i) Reconhecimento das receitas, custos e despesas

A receita é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços e o custo de serviços prestados é reconhecido no mesmo período em que a receita é contabilizada.

As despesas são registradas quando incorridas.

j) Plano de opção de compra de ações

Conforme CPC nº 10, a Companhia reconheceu a despesa correspondente aos benefícios das opções outorgadas a administradores e empregados (vide nota explicativa nº 20).

k) Estimativas contábeis

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso por parte da Administração da Companhia e de suas controladas, de estimativas e premissas que afetam os saldos ativos e passivos, a divulgação de provisões para riscos cíveis e trabalhistas passivos e o registro das receitas e despesas dos exercícios. Como o julgamento da Administração envolve a determinação de estimativas relacionadas à probabilidade de eventos futuros, os resultados reais eventualmente podem divergir dessas estimativas.

l) Lucro (prejuízo) por ação

Determinado, considerando a quantidade de ações em circulação nas datas dos balanços.

m) Reclassificações

Com o objetivo de alinhar a apresentação de determinadas transações em suas demonstrações financeiras, bem como manter a comparabilidade entre os exercícios, a Companhia, em 31 de dezembro de 2008, procedeu à reclassificação do montante de R\$3.831 (R\$5.570 no consolidado) da rubrica “Participações e contribuições estatutárias aos administradores” para “Remuneração da Administração” no resultado do exercício.

3. NOVOS PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS EDITADOS EM 2009 E QUE ENTRARÃO EM VIGOR A PARTIR DE 2010

Com o advento da Lei nº 11.638/07, que atualizou a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (“IFRS”), novas normas e pronunciamentos técnicos contábeis vêm sendo expedidos em consonância com os padrões internacionais de contabilidade pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

Até a data de preparação dessas demonstrações financeiras, novos pronunciamentos técnicos haviam sido emitidos pelo CPC e aprovados por Deliberações da CVM, para aplicação mandatória a partir de 2010. Os CPCs que poderão ser aplicáveis à Companhia e suas controladas, considerando suas atuais operações são:

<u>CPC</u>	<u>Título</u>
15	Combinação de negócios
16	Estoques
21	Demonstração intermediária
22	Informação por segmento
23	Políticas contábeis, mudanças de estimativas e retificação de erros
24	Eventos subsequentes
25	Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes
26	Apresentação das demonstrações contábeis
27	Ativo imobilizado
30	Receitas
32	Tributos sobre o lucro
33	Benefícios a empregados
36	Demonstrações consolidadas
37	Adoção inicial das normas internacionais de contabilidade
43	Adoção inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a CPC 40

<u>ICPC</u>	<u>Título</u>
8	Contabilização da proposta de pagamento de dividendos
9	Demonstrações contábeis individuais, demonstrações separadas, demonstrações consolidadas e aplicação do método de equivalência patrimonial.
10	Aplicação inicial ao ativo imobilizado e à propriedade para investimento dos Pronunciamentos Técnicos CPC 27, 28, 37 e 43

A Administração da Companhia está analisando os impactos das alterações introduzidas por estes novos pronunciamentos e fará a revisão dos números apresentados de 2009, para fins de comparação, quando da apresentação de suas demonstrações financeiras de 2010.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caixa e bancos	854	2.708	2.546	18.418
Aplicações financeiras:				
Certificados de Depósito Bancário - CDBs	13.873	44.600	51.226	52.170
Renda fixa	<u>74.513</u>	<u>40.897</u>	<u>99.779</u>	<u>54.671</u>
	<u>88.386</u>	<u>85.497</u>	<u>151.005</u>	<u>106.841</u>
	<u>89.240</u>	<u>88.205</u>	<u>153.551</u>	<u>125.259</u>

As aplicações financeiras da Companhia e de suas controladas possuem liquidez diária cujos valores se aproximam dos valores de mercado e foram rentabilizadas, em média, a 98,5% a 103,0% do Certificado de Depósito Interbancário (“CDI”).

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Circulante:				
Contas a receber de clientes	16.924	18.095	61.911	47.215
Ajuste a valor presente	(199)	(319)	(477)	(653)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(4.014)</u>	<u>(4.222)</u>	<u>(11.868)</u>	<u>(9.430)</u>
	<u>12.711</u>	<u>13.554</u>	<u>49.566</u>	<u>37.132</u>
Não circulante:				
Contas a receber de clientes	778	1.066	1.824	2.820
Ajuste a valor presente	<u>(8)</u>	<u>(28)</u>	<u>(18)</u>	<u>(54)</u>
	<u>770</u>	<u>1.038</u>	<u>1.806</u>	<u>2.766</u>

A composição das contas a receber, por vencimento, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
A vencer:				
Até 60 dias	5.540	4.845	20.818	11.596
De 61 a 90 dias	1.081	1.251	4.852	3.460
De 91 a 180 dias	2.498	3.306	7.337	6.257
De 181 a 360 dias	2.690	3.069	5.849	5.906
Acima de 360 dias	778	1.066	1.824	2.820
Vencidas:				
Até 60 dias	964	1.035	8.985	7.252
De 61 a 90 dias	200	393	1.037	1.720
De 91 a 180 dias	1.051	585	3.504	3.392
De 181 a 360 dias	791	1.846	3.409	4.741
Acima de 360 dias	<u>2.109</u>	<u>1.765</u>	<u>6.120</u>	<u>2.891</u>
	<u>17.702</u>	<u>19.161</u>	<u>63.735</u>	<u>50.035</u>

6. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos e transações com partes relacionadas

	Controladora					
	2009			2008		
	Contas a receber	Contas a pagar	(Despesas) do exercício	Contas a receber	Contas a pagar	Receitas (despesas) do exercício
<u>Com controladas:</u>						
EBC	-	251	-	-	652	-
Habitcasa	-	-	-	-	39	-
LIV	-	-	-	-	10	-
LPS Espírito Santo	10	-	-	-	-	-
LPS Fortaleza (i)	1.801	-	(32)	1.832	-	24
LPS Minas Gerais (i)	2.316	-	(40)	2.356	-	31
LPS Pará (i)	-	-	-	2.630	-	53
LPS Pernambuco	-	-	-	460	-	5
LPS Rio de Janeiro	4	-	-	-	-	-
LPS Sul	-	-	-	-	1	-
SATI (ii)	<u>232</u>	<u>210.157</u>	<u>-</u>	<u>232</u>	<u>209.939</u>	<u>-</u>
	<u>4.363</u>	<u>210.408</u>	<u>(72)</u>	<u>7.510</u>	<u>210.641</u>	<u>113</u>
<u>Outras pessoas ligadas:</u>						
Acionista (iii)	-	3.066	(993)	-	3.349	(3.349)
Framar (iv)	-	-	(961)	-	-	(969)
	-	<u>3.066</u>	<u>(1.954)</u>	-	<u>3.349</u>	<u>(4.318)</u>
<u>Com acionistas minoritários:</u>						
LPS Brasília	-	-	-	-	-	(619)
LPS Campinas	-	-	-	-	4.902	(397)
LPS Espírito Santo	403	-	-	403	-	-
LPS Pernambuco	-	-	-	114	-	14
Outros	-	-	-	-	6	-
	<u>403</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>517</u>	<u>4.908</u>	<u>(1.002)</u>
	<u>4.766</u>	<u>213.474</u>		<u>8.027</u>	<u>218.898</u>	
Circulante	<u>-</u>	<u>210.848</u>		<u>-</u>	<u>215.988</u>	
Não circulante	<u>4.766</u>	<u>2.626</u>		<u>8.027</u>	<u>2.910</u>	

	Consolidado					
	2009			2008		
	Contas a receber	Contas a pagar	(Despesas) do exercício	Contas a receber	Contas a pagar	Receitas (despesas) do exercício
<u>Controlada em conjunto-</u>						
Olímpia (v)	-	-	-	<u>1.678</u>	-	-
	-	-	-	<u>1.678</u>	-	-
<u>Outras pessoas ligadas:</u>						
Acionista (iii)	-	3.066	(993)	-	3.349	(3.349)
Framar (iv)	-	-	(1.433)	-	-	(1.454)
	-	<u>3.066</u>	<u>(2.426)</u>	-	<u>3.349</u>	<u>(4.803)</u>
<u>Com acionistas minoritários:</u>						
LPS Brasília	-	-	-	-	-	(619)
LPS Campinas	-	-	-	-	4.902	(397)
LPS Espírito Santo	403	-	-	403	-	-
LPS Pernambuco	-	-	-	114	-	14
Outros	-	-	-	-	4	-
	<u>403</u>	-	-	<u>517</u>	<u>4.906</u>	<u>(1.002)</u>
	<u>403</u>	<u>3.066</u>		<u>2.195</u>	<u>8.255</u>	
Circulante	-	<u>440</u>		<u>1.678</u>	<u>5.345</u>	
Não circulante	<u>403</u>	<u>2.626</u>		<u>517</u>	<u>2.910</u>	

- (i) Saldos relativos aos Contratos de Cessão de Ativos relacionados aos investimentos iniciais em imobilizado, firmados entre a Companhia e suas controladas. Estes contratos possuem prazo determinado de vencimento de até dois anos e são corrigidos monetariamente.
- (ii) Saldo a pagar - durante o exercício de 2008, a Companhia alienou para sua controlada indireta LPS Rio - Consultoria de Imóveis e Participações S.A. ("LPS Rio"), a valor contábil, o investimento na LPS Patrimônio devido ao processo de reorganização societária. Em decorrência do aditamento contratual mencionado na nota explicativa nº 1 (d), em novembro de 2008 o investimento foi recomprado e a controlada indireta LPS Rio foi incorporada pela sua controladora SATI.
- (iii) Vide nota explicativa nº 18 (b).
- (iv) Despesas com aluguéis de imóveis utilizados pela Companhia.
- (v) Montante a receber referente ao contrato de compartilhamento de custo com o Itaú Holding.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, a Companhia alienou para os antigos sócios da LPS Sul a carteira de clientes de aluguel pelo montante de R\$2.069, registrado na conta "Outras despesas operacionais, líquidas".

Denominações utilizadas:

- Framar Participações e Empreendimentos Ltda. ("Framar")
- Habitcasa Consultoria de Imóveis Ltda. ("Habitcasa")
- LIV - Intermediação Imobiliária Ltda. ("LIV")
- LPS Espírito Santo - Consultoria de Imóveis Ltda. ("LPS Espírito Santo")
- LPS Minas Gerais - Consultoria de Imóveis Ltda. ("LPS Minas Gerais")

b) Pessoal-chave da Administração

O CPC nº 5 define como pessoal-chave da Administração as pessoas que têm autoridade e responsabilidade pelo planejamento, direção e controle das atividades da entidade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro) dessa entidade. Em 31 de dezembro de 2009, a remuneração dessas pessoas da Companhia e de suas controladas foi no valor de R\$15.560 (R\$16.137 em 31 de dezembro de 2008), registrado como “Remuneração da Administração”.

7. INVESTIMENTOS EM CONTROLADAS

	2009			2008	
	Participação - %	Patrimônio líquido	Saldo do investimento	Dividendos distribuídos no exercício	Saldo do investimento (provisão para perdas)
Controladas:					
EBC	99,99	9.125	9.124	-	7.488
Habitcasa	100	9.453	9.453	(839)	4.811
LCI	100	5.305	5.305	-	3.830
LIL	99,99	6.232	6.231	(400)	2.299
LIV	100	9.239	9.239	(1.410)	5.185
LPS Bahia	99,99	6.701	6.700	-	5.611
LPS Brasília	51	5.968	3.043	(9.107)	683
LPS Campinas	60	2.513	1.508	(4.626)	874
LPS Espírito Santo	60	3.299	1.979	(144)	1.581
LPS Fortaleza	60	330	198	(904)	(95)
LPS Goiás	99,99	2.091	2.090	-	2.699
LPS Minas Gerais	75	904	678	(1.143)	175
LPS Pará (i)	-	-	-	-	(1.040)
LPS Pernambuco	100	644	644	(45)	155
LPS Sul	99,99	9.802	9.801	(1.037)	3.100
LR	99,99	2.177	2.176	(1.500)	3.486
SATI	99,98	24.112	<u>24.108</u>	(2.408)	<u>6.491</u>
Participações em controladas			<u>92.277</u>		<u>48.468</u>
Provisão para perdas em controladas			<u>-</u>		<u>(1.135)</u>

	2009			2008
	Participação - %	Lucro (prejuízo) do exercício	Equivalência patrimonial	Equivalência patrimonial
Controladas:				
EBC	99,99	(2.864)	(2.864)	(4.520)
Habitcasa	100	5.481	5.481	4.516
LCI	100	1.255	1.255	(2.141)
LIL	99,99	4.334	4.333	1.872
LIV	100	5.464	5.464	6.172
LPS Sul (ii)	99,99	7.738	6.700	3.065
LPS Bahia	99,99	1.089	1.089	3.453
LPS Brasília	51,00	22.485	11.467	3.634
LPS Campinas (ii)	60,00	8.765	4.974	4.390
LPS Espírito Santo (ii)	60,00	903	398	2.598
LPS Fortaleza (ii)	60,00	1.995	1.101	508
LPS Goiás	99,99	(609)	(609)	221
LPS Minas Gerais (ii)	75,00	2.194	1.320	298
LPS Pará (i)	-	-	(134)	(1.181)
LPS Patrimóvel (iv)	-	-	-	2.293
LPS Pernambuco (iii)	100	(657)	(666)	163
LR	99,99	191	191	2.847
SATI	99,98	20.027	<u>20.023</u>	<u>7.525</u>
Resultado da equivalência patrimonial			<u>59.657</u>	<u>36.848</u>
Provisão para perdas em controladas			<u>(134)</u>	<u>(1.135)</u>

(i) Vide nota explicativa nº 1 (c).

(ii) Os montantes na coluna “Equivalência patrimonial” não correspondem à aplicação do percentual sobre o resultado da controlada devido aos dividendos não proporcionais distribuídos aos sócios minoritários. No consolidado, foram reclassificados para participação de minoritários.

(iii) Vide nota explicativa nº 1 (b).

(iv) Vide nota explicativa nº 1 (d).

a) Composição dos ágios:

	2009		2008	
	<u>Custo (*)</u>	<u>Amortização acumulada</u>	<u>Líquido</u>	<u>Líquido</u>
Na controladora:				
LPS Brasília	12.424	(427)	11.997	11.997
LPS Campinas	9.263	(638)	8.625	8.625
LPS Espírito Santo	6.074	(290)	5.784	5.784
LPS Fortaleza	2.648	(137)	2.511	2.511
LPS Minas Gerais	1.099	(60)	1.039	1.039
LPS Pernambuco	3.352	(111)	3.241	3.241
LPS Sul	<u>38.439</u>	<u>(2.604)</u>	<u>35.835</u>	<u>35.835</u>
	<u>73.299</u>	<u>(4.267)</u>	<u>69.032</u>	<u>69.032</u>

(*) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, a Companhia reclassificou do ativo diferido os montantes residuais relacionados às aquisições daqueles investimentos, no montante total de R\$7.685.

b) Forma de pagamento dos investimentos:

<u>Forma de pagamento</u>	LPS	LPS	LPS	LPS	LPS
	<u>Espírito Santo</u>	<u>Minas Gerais (i)</u>	<u>Brasília</u>	<u>Campinas</u>	<u>Fortaleza</u>
Pago em 2007	5.101	1.000	-	-	-
Pago em 2008	1.037	-	12.000	4.500	2.400
Pago em 2009	-	-	-	<u>4.500</u>	-
	<u>6.138</u>	<u>1.000</u>	<u>12.000</u>	<u>9.000</u>	<u>2.400</u>
Earn out	15.040	-	36.840	(ii)	5.648
<i>Data de apuração</i>	<i>Ago/10</i>	-	<i>Dez/10</i>	<i>Jan/11</i>	<i>Fev/11</i>
PUT	5.760	7.500	17.640	(ii)	(iii)
CALL	13.880	15.000	47.040	(ii)	(iii)

Legenda:

Earn out - valor da parcela máxima variável, condicionada e calculada com base no valor do lucro líquido futuro a ser auditado da controlada.

PUT - o direito dos sócios cederem e a Companhia estará obrigada a adquirir o restante da participação no capital da controlada.

CALL - o direito da Companhia de adquirir a integralidade da participação remanescente dos outros sócios no capital social da controlada.

Os montantes do *Put* e *Call options* representam o limite máximo a ser pago, decorrido um prazo mínimo de 36 meses da data de aquisição inicial. Entretanto, os valores do *Put* e do *Call* somente serão exigíveis quando uma das partes envolvidas exercerem o seu direito, quando a Companhia terá o prazo de 60 dias para pagar o montante devido.

- i) Na controlada LPS Minas Gerais, o direito ao CALL já foi adquirido pela Companhia, porém, esta optou por não exercê-lo.
- ii) Os valores do *Earn Out*, *Put* e *Call* estão condicionados aos resultados auferidos pela controlada nos anos subsequentes à data da aquisição, através de fórmulas predeterminadas cujos valores não são possíveis de determinar até o momento, não existindo valores limites.
- iii) Os valores do *Put* e do *Call* estão condicionados aos resultados auferidos pela controlada nos anos subsequentes à data da aquisição, através de fórmulas predeterminadas cujos valores não são possíveis de determinar até o momento, limitado aos montantes de R\$5.000 e R\$15.000, respectivamente.

A Companhia mantém registrado na rubrica “Aquisição de investimento a pagar” as parcelas remanescentes do preço de aquisição da controlada integral LPS Sul no montante de R\$13.855 (em 31 de dezembro de 2008, os montantes de R\$9.265 e R\$12.846 no passivo circulante e não circulante, respectivamente).

8. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL

São compostos por:

	Taxa anual de depreciação-%	Controladora			2008
		2009			
		Custo	Depreciação/ amortização	Líquido	Líquido
Imobilizado:					
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	20	3.901	(1.866)	2.035	3.960
Equipamentos de informática	20	3.868	(1.493)	2.375	2.898
Móveis e utensílios	10	2.074	(667)	1.407	1.668
Outras imobilizações	15 (i)	641	(187)	454	470
Imobilizado em andamento	-	516	-	516	-
Provisão para perdas - baixa do imobilizado	-	-	-	-	(1.569)
				<u>6.787</u>	<u>7.427</u>
Intangível:					
Ágio sobre participação em controlada	-	73.299	(4.267)	69.032	69.032
Software	20	11.739	(2.496)	9.243	5.262
Software em desenvolvimento	-	415	-	415	3.406
Contrato de não competitividade	33,33	1.165	(129)	1.036	-
				<u>79.726</u>	<u>77.700</u>

	Consolidado				
	Taxa anual de depreciação-%	2009			2008
		Custo	Depreciação/ amortização	Líquido	Líquido
Imobilizado:					
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	20	15.703	(4.910)	10.793	14.183
Equipamentos de informática	20	8.323	(3.087)	5.236	6.301
Móveis e utensílios	10	8.295	(1.935)	6.360	7.198
Outras imobilizações	15 (i)	2.363	(600)	1.763	1.438
Imobilizado em andamento	-	1.175	-	1.175	-
Provisão para perdas - baixa do imobilizado	-	-	-	-	(1.569)
				<u>25.327</u>	<u>27.551</u>
Intangível:					
Ágio sobre participação em controlada	-	73.299	(4.267)	69.032	69.032
Software	20	14.934	(3.349)	11.585	6.545
Software em desenvolvimento	-	416	-	416	3.722
Desenvolvimento de novos serviços (iii)	20	2.016	(377)	1.639	2.016
Contrato de não competitividade	33,33	1.165	(129)	<u>1.036</u>	-
				<u>83.708</u>	<u>81.315</u>

(i) Taxa média ponderada entre 10 e 20%.

(ii) Provisão para perda com benfeitorias em imóveis de terceiros com contrapartida na conta de "Outras despesas operacionais, líquidas".

(iii) Gastos incorridos com o desenvolvimento do negócio de Franquias e com o Credenciamento de lojas.

9. SALÁRIOS, PROVISÕES E ENCARGOS SOCIAIS

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Salários a pagar e encargos sociais	1.056	1.420	2.285	3.350
Provisão para participação nos resultados	7.049	2.600	9.643	4.200
Provisão para férias e encargos	1.531	938	3.358	2.397
Outros	<u>237</u>	<u>34</u>	<u>544</u>	<u>322</u>
	<u>9.873</u>	<u>4.992</u>	<u>15.830</u>	<u>10.269</u>

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Em 31 de dezembro de 2009, os montantes apresentados nesta rubrica no consolidado, referem-se à aquisição de veículo pela controlada LPS Sul com parcelas fixas, mensais e consecutivas através de contrato de financiamento. Em 31 de dezembro de 2008, parte substancial do saldo refere-se a empréstimos obtidos através de conta garantida com instituições financeiras.

11. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A PAGAR

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Imposto de renda e contribuição social a pagar</u>				
Imposto de renda	-	-	7.244	4.552
Contribuição social	<u>126</u>	-	<u>2.586</u>	<u>1.440</u>
	<u>126</u>	-	<u>9.830</u>	<u>5.992</u>
	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Impostos e contribuições a pagar</u>				
Imposto Sobre Serviços - ISS	570	75	1.848	651
PIS	232	53	674	290
COFINS	1.009	187	3.237	1.450
Outros	<u>221</u>	<u>356</u>	<u>516</u>	<u>666</u>
	<u>2.032</u>	<u>671</u>	<u>6.275</u>	<u>3.057</u>

12. RENDAS A APROPRIAR LÍQUIDAS

a) Acordo de associação com o Itaú Holding

Os saldos apresentados nos balanços consolidados referem-se aos valores recebidos em decorrência do acordo de associação descrito na nota explicativa nº 1 (f), cuja realização no resultado ocorrerá linearmente em 20 anos conforme o prazo da vigência do contrato. O início da realização deste montante ocorreu em novembro de 2008 quando as condições preestabelecidas para tanto foram alcançadas. Os montantes apresentados estão líquidos dos impostos, demais custos relacionados e apropriações mensais no resultado.

b) Contrato de acordo operacional com outra instituição financeira

A controlada EBC possui um acordo operacional com instituição financeira com o objetivo de fomentar a compra e venda de bens e imóveis no mercado imobiliário brasileiro, mediante a concessão de financiamento imobiliário.

Em cumprimento ao acordo de associação com o Itaú Holding descrito na nota explicativa nº 1 (f), a EBC solicitou o declínio do contrato mencionado no parágrafo anterior e aguarda manifestação da instituição financeira. Durante o exercício findo em 2009, a Companhia baixou o montante de R\$396 que mantinha no passivo circulante relativo a antecipação líquida recebida.

13. CONTINGÊNCIAS

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos judiciais de natureza trabalhista e cível, estes processos encontram-se em fase de defesa administrativa ou em trâmite na esfera judicial. A movimentação dos montantes provisionados, segundo a natureza dos respectivos processos, é como segue:

	<u>2008</u>	<u>Provisões</u>	<u>Reversões</u>	<u>(Pagamentos)</u>	<u>2009</u>
Controladora:					
Trabalhista	25	-	(4)	-	21
Cível	<u>-</u>	<u>128</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>128</u>
	<u>25</u>	<u>128</u>	<u>(4)</u>	<u>-</u>	<u>149</u>
Consolidado:					
Trabalhista	98	-	(23)	(51)	24
Cível	<u>303</u>	<u>101</u>	<u>-</u>	<u>(12)</u>	<u>392</u>
	<u>401</u>	<u>101</u>	<u>(23)</u>	<u>(63)</u>	<u>416</u>

A Companhia e suas controladas possuem outros processos de natureza trabalhista e cível, sendo classificados como probabilidade de perda possível pela Administração e seus assessores jurídicos externos. Em 31 de dezembro de 2009, esses processos totalizam R\$847 para causas trabalhistas e R\$1.911 para causas cíveis (R\$1.065 e R\$2.202 em 31 de dezembro de 2008, respectivamente).

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2009, o capital social é de R\$138, representado por 49.448.033 ações ordinárias nominativas (em 31 de dezembro de 2008, R\$46.138 representado por 49.448.033 ações ordinárias nominativas), escriturais e sem valor nominal. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, o capital social poderá ser aumentado até o limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária, pela emissão de até mais de 20.000 mil ações ordinárias. Os acionistas da Companhia deverão aprovar em Assembleia Geral qualquer aumento de capital que exceda o limite autorizado. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ações preferenciais nem partes beneficiárias.

Em 14 de dezembro de 2009, através da Assembleia Geral Extraordinária foi aprovada a proposta de redução do capital da Companhia para absorção de prejuízo acumulado no montante de R\$46.000.

Em 7 de janeiro, 8 de abril, 14 de maio e 4 de junho de 2008 ocorreram aumentos de capital social nos montantes de R\$35.000, R\$203, R\$60 e R\$769, respectivamente.

Composição acionária da Companhia:

<u>Acionistas</u>	2009		2008	
	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>
Rosediamond LLP (i)	18.329.271	37,07	18.404.271	37,22
Marcos Bulle Lopes	6.605.541	13,36	3.842.341	7,77
F.I.M. C.P. Mocastland Limited (ii)	4.481.900	9,06	-	-
Citigroup Global Markets Limited (ii)	-	-	2.742.300	5,54
Select Equity Group Inc.	2.679.236	5,42	-	-
Francisco Lopes Neto	2.649.623	5,36	2.506.823	5,07
São Francisco Participações Ltda. (iii)	2.148	-	-	-
Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda. (iv)	208	-	-	-
Administradores	113.004	0,23	201.513	0,41
Mercado (“free-float”)	<u>14.587.102</u>	<u>29,50</u>	<u>21.750.785</u>	<u>43,99</u>
	<u>49.448.033</u>	<u>100,00</u>	<u>49.448.033</u>	<u>100,00</u>

b) Posição acionária dos controladores, administradores e ações em circulação:

<u>Acionistas</u>	2009		2008	
	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>
Controladores	32.068.691	64,85	24.755.678	50,06
Administradores:				
Conselho de Administração	18.004	0,04	4	-
Diretoria	95.000	0,19	201.513	0,41
Conselho Fiscal	1	-	1	-
Ações em circulação (“free-float”)	<u>17.266.337</u>	<u>34,92</u>	<u>24.490.837</u>	<u>49,53</u>
	<u>49.448.033</u>	<u>100,00</u>	<u>49.448.033</u>	<u>100,00</u>

c) Posição acionária dos detentores de mais de 5% das ações de cada espécie e classe da Companhia, até o nível de pessoa física:

<u>Acionistas</u>	2009		2008	
	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>
Rosediamond LLP (i)	18.329.271	37,07	18.404.271	37,22
Marcos Bulle Lopes	6.605.541	13,36	3.842.341	7,77
F.I.M. C.P. Mocastland Limited (ii)	4.481.900	9,06	-	-
Citigroup Global Markets Limited (ii)	-	-	2.742.300	5,54
Select Equity Group Inc.	2.679.236	5,42	-	-
Francisco Lopes Neto	2.649.623	5,36	2.506.823	5,07
São Francisco Participações Ltda. (iii)	2.148	-	-	-
Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda. (iv)	208	-	-	-
Outros	<u>14.700.106</u>	<u>29,73</u>	<u>21.952.298</u>	<u>44,40</u>
	<u>49.448.033</u>	<u>100,00</u>	<u>49.448.033</u>	<u>100,00</u>

- (i) A Rosediamond LLP, empresa estrangeira, tem como acionistas a St. Edward International Corporation (50,0%) e a St. Marcus Corporation (50,0%). Ambas as empresas têm como sócio o Sr. Francisco Lopes Filho (100%).
- (ii) F.I.M. C.P. Mocastland Limited e Citigroup Global Markets Limited são empresas estrangeiras.
- (iii) A São Francisco Participações Ltda. tem como sócios o Sr. Marcos Bulle Lopes (99,98%) e o Sr. Francisco Lopes Neto (0,02%).
- (iv) A Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda. tem como sócios o Sr. Francisco Lopes Neto (99,82%) e Marcos Bulle Lopes (0,18%).

d) Reserva legal

É constituída mediante a apropriação de 5% do lucro líquido apurado no fim de cada exercício social, até atingir os limites fixados pela legislação societária.

e) Dividendos

Os dividendos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009 foram calculados conforme demonstrado a seguir:

	<u>R\$</u>
Lucro líquido do exercício	49.997
Absorção do prejuízo acumulado do ano anterior	<u>(8.636)</u>
	41.361
Reserva legal constituída no exercício limitada a 20% do capital social da Companhia	<u>(28)</u>
Base de cálculo para os dividendos mínimos	<u>41.333</u>
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	10.333
Dividendos complementares propostos	31.000
Dividendos de anos anteriores não pagos	<u>84</u>
Total de dividendos a pagar	<u>41.417</u>

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

f) Prejuízos acumulados

Em 31 de dezembro de 2008, a Companhia apurou um prejuízo de R\$66.945. De acordo com a determinação do artigo 189 parágrafo único da Lei nº 6.404/76, foram utilizadas as reservas de lucro e reserva legal, nessa ordem, até o limite de seus saldos para absorver o prejuízo do exercício.

15. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Outras receitas operacionais:				
Ganho na venda de carteira de aluguéis	-	2.069	-	2.069
Correspondente bancário	-	-	925	304
Demais receitas	<u>105</u>	<u>100</u>	<u>940</u>	<u>100</u>
	<u>105</u>	<u>2.169</u>	<u>1.865</u>	<u>2.473</u>
Outras despesas operacionais:				
Perdas com investimentos	(1.366)	(75.415)	(1.366)	(75.415)
Perda na baixa/alienação de bens do ativo imobilizado	(142)	(1.569)	(403)	(1.569)
Impostos sobre outras receitas	-	-	(654)	-
Demais despesas	<u>-</u>	<u>(870)</u>	<u>(971)</u>	<u>(1.035)</u>
	<u>(1.508)</u>	<u>(77.854)</u>	<u>(3.394)</u>	<u>(78.019)</u>
Outras despesas operacionais, líquidas	<u>(1.403)</u>	<u>(75.685)</u>	<u>(1.529)</u>	<u>(75.546)</u>

16. RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Receitas financeiras:				
Encargos com partes relacionadas	-	54	-	-
Rendimentos sobre aplicações financeiras	7.890	4.074	11.402	18.505
Realização ajuste a valor presente sobre clientes	642	349	1.510	587
Encargos sobre contas a receber	51	-	110	-
Demais receitas financeiras	<u>108</u>	<u>173</u>	<u>535</u>	<u>281</u>
	<u>8.691</u>	<u>4.650</u>	<u>13.557</u>	<u>19.373</u>
Despesas financeiras:				
Encargos com partes relacionadas (i)	(218)	(7.279)	-	(6.555)
Descontos concedidos	(191)	(77)	(392)	(132)
Realização ajuste a valor presente sobre aquisição de investimento (ii)	(1.032)	-	(1.032)	-
Despesas e encargos bancários	(532)	(223)	(1.246)	(1.874)
Demais despesas financeiras	<u>(63)</u>	<u>(6)</u>	<u>(227)</u>	<u>(96)</u>
	<u>(2.036)</u>	<u>(7.585)</u>	<u>(2.897)</u>	<u>(8.657)</u>

- (i) O montante de 2008 refere-se principalmente aos juros sobre o contas a pagar das aquisições de investimentos realizados. (Vide nota explicativa nº 6 (a)).
- (ii) O montante de 2008 foi considerado como parte do custo de aquisição do investimento e registrado como ágio.

17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	Controladora		Consolidado	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Companhias tributadas pelo lucro presumido:</u>				
Receita bruta de serviços	-	-	170.273	144.187
Vendas canceladas/devoluções	-	-	(862)	(985)
Receita líquida de serviços	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>169.411</u>	<u>143.202</u>
Lucro presumido (32%)	-	-	54.212	45.824
Outras receitas operacionais e financeiras (b)	-	-	<u>2.827</u>	<u>838</u>
Base de cálculo do IRPJ e da CSLL	-	-	57.039	46.662
IRPJ - alíquota nominal - 15%	-	-	(8.556)	(6.999)
IRPJ - adicional de 10% (vide nota explicativa nº 2.f.)	-	-	(5.543)	(4.642)
CSLL - alíquota nominal de 9%	-	-	<u>(5.134)</u>	<u>(4.200)</u>
Despesa com imposto de renda e contribuição social, base lucro presumido	-	-	<u>(19.233)</u>	<u>(15.841)</u>
<u>Companhias tributadas pelo lucro real: (a)</u>				
Lucro contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	49.292	(71.632)	46.340	(63.139)
Expectativa de (despesa) benefício de imposto de renda e contribuição social a alíquotas nominais (34%)	(16.759)	24.355	(15.756)	21.467
Ajustes para obtenção da alíquota efetiva decorrentes de diferenças permanentes:				
Resultado de equivalência patrimonial	20.283	12.528	20.830	10.658
Provisão para perdas em controladas	(46)	(386)	(46)	(386)
Provisão para participação nos resultados	(1.185)	(234)	(1.235)	(449)
Perda com investimentos	-	(25.641)	-	(25.641)
Outras exclusões	<u>(1.588)</u>	<u>(5.935)</u>	<u>(3.054)</u>	<u>(8.180)</u>
Benefício (despesa) com imposto de renda e contribuição social, base lucro real	<u>705</u>	<u>4.687</u>	<u>739</u>	<u>(2.531)</u>
Benefício (despesa) de imposto de renda e contribuição social total	<u>705</u>	<u>4.687</u>	<u>(18.494)</u>	<u>(18.372)</u>

- (a) As informações apresentadas referem-se à reconciliação combinada do imposto de renda e da contribuição social para a alíquota efetiva da Companhia e suas controladas que optaram por este regime de tributação.

- (b) Valor consolidado das receitas financeiras e outras receitas operacionais das controladas, exceto das empresas tributadas pelo lucro real.

A Companhia e suas controladas tributadas pelo regime de lucro real apuraram diferenças temporárias, prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social, sobre os quais foram contabilizados imposto de renda e contribuição social diferidos, como seguem:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Apurados sobre:				
Diferenças temporárias	2.239	3.264	3.232	4.625
Prejuízo fiscal e base negativa	<u>5.531</u>	<u>1.558</u>	<u>6.482</u>	<u>2.437</u>
	<u>7.770</u>	<u>4.822</u>	<u>9.714</u>	<u>7.062</u>
Circulante	<u>2.380</u>	<u>3.378</u>	<u>2.380</u>	<u>5.618</u>
Não circulante	<u>5.390</u>	<u>1.444</u>	<u>7.334</u>	<u>1.444</u>

A Administração considera que os ativos diferidos decorrentes de diferenças temporárias serão realizados na proporção da solução final das contingências e eventos que as originaram.

Com base no estudo técnico das projeções de resultados tributáveis computados de acordo com a Instrução CVM nº 371 de 27 de julho de 2002, a Companhia estima recuperar o crédito decorrente de prejuízos fiscais, conforme segue:

<u>Ano</u>	<u>Montante - R\$</u>	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2010	240	240
2011	855	1.806
2012	1.191	1.191
2013	1.598	1.598
2014	<u>1.647</u>	<u>1.647</u>
	<u>5.531</u>	<u>6.482</u>

18. COMPROMISSOS

a) Contratos de Aluguel

A Companhia e suas controladas realizam suas atividades operacionais em imóveis alugados. Os contratos de locação possuem cláusulas de correção anuais indexadas ao IGP-M e vigência atual superior a 12 meses. Esses contratos representam um custo anual aproximado de R\$7.072.

b) Contrato de Licença de Uso da marca Lopes

A Companhia e Francisco Lopes Filho (“FLF”) celebraram, em 15 de agosto de 2006, o Contrato de Licença de Uso de Marcas, pelo qual FLF outorgou à Companhia, com exclusividade, pelo prazo de dez anos, podendo ser renovado por acordo escrito entre as partes, a licença onerosa de uso das marcas “Lopes”. As condições acordadas foram as seguintes:

<u>Ano</u>	<u>Remuneração mensal</u>
2008	Sem ônus - gratuito
2009 e 2010	80
2011	100
2012	120
2013	140
2014, 2015 e 2016	160

Os valores da remuneração são corrigidos anualmente pelo índice de variação da taxa SELIC, ou alternativamente, pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI (FGV) ou IGP-M (FGV); entre eles aquele cuja variação do índice for maior no período de cada ano. O não-pagamento da remuneração no prazo fixado no contrato acarretará juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária calculada pela variação do IGP-M (FGV), ou outro índice que o substitua, ambos calculados sobre o valor devido, desde a data de vencimento até o efetivo pagamento, “pro rata die”, mais multa de 10% sobre o valor devido.

19. REMUNERAÇÃO

a) Remuneração da Administração

Em 23 de abril de 2009 na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício social de 2009 no total de R\$9.598, assim demonstrado:

	2009			2008		
	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>	<u>Fixa</u>	<u>Variável</u>	<u>Total</u>
Conselho Fiscal	-	-	-	267	-	267
Conselho de Administração	360	-	360	260	-	260
Diretores estatutários	<u>3.779</u>	<u>5.459</u>	<u>9.238</u>	<u>5.489</u>	<u>7.184</u>	<u>12.673</u>
	<u>4.139</u>	<u>5.459</u>	<u>9.598</u>	<u>6.016</u>	<u>7.184</u>	<u>13.200</u>

	<u>Conselho de Administração</u>	<u>Diretores Estatutários</u>
<u>Opções outorgadas</u>		
<u>Plano 2009</u>		
Saldo das opções	-	699.900
Preço médio de exercício (em R\$)	-	9,35
<u>Plano 2008</u>		
Saldo das opções	-	719.317
Preço médio de exercício (em R\$)	-	25,20
<u>Plano 2007</u>		
Saldo das opções	64.000	448.105
Preço médio de exercício (em R\$)	16,00	16,00
Saldo total de opções concedidas	<u>64.000</u>	<u>1.867.322</u>

Os montantes registrados a título de honorários dos administradores bem como os valores relativos a remuneração variável estão registrados na rubrica “Remuneração da Administração”.

b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados - PLR

O programa de participação dos colaboradores nos lucros e resultados é vinculado aos resultados econômico-financeiros da Companhia e de suas controladas, mensurados com base em indicadores de desempenho financeiro, metas específicas das áreas e avaliações de desempenho individuais dos colaboradores.

Em 31 de dezembro de 2009, estão registrados os montantes de R\$7.049 e R\$9.643 na controladora e no consolidado, respectivamente, a título de PLR.

20. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

O plano de opção de compra de ações da Companhia (“Plano”) foi aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de novembro de 2006 e visa estimular os conselheiros, diretores, determinados empregados e prestadores de serviços da Companhia, bem como os de suas controladas, a contribuírem significativamente para o sucesso da Companhia por meio da concessão de opções de compra de ações de emissão da Companhia. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração da Companhia, o qual pode, a qualquer tempo, constituir um Comitê de Remuneração para auxiliá-lo nessa função. O Plano é válido por dez anos.

Os participantes do Plano são selecionados a exclusivo critério do Conselho de Administração. A opção de compra de ações a ser outorgada pelo Plano confere aos participantes direitos sobre as ações ordinárias da Companhia, cuja quantidade não poderá exceder, a qualquer tempo, o montante máximo e cumulativo de 5% do total das ações da Companhia em qualquer tempo. O Conselho de Administração também determinará o preço de exercício das opções, caso a caso, o qual não poderá, em nenhuma hipótese, ser inferior a 80% do preço médio de negociação das ações em bolsa de valores nos 60 dias anteriores à data de outorga da opção, ajustado pelo IGP-M. As opções concedidas ao amparo do plano de opção de compra de ações são intransferíveis e somente poderão ser exercidas: (i) dentro do prazo máximo de seis anos, após o que perderão sua validade; e (ii) após o prazo de um ano da data da sua outorga, e a partir daí na proporção de, no máximo, 25% das opções recebidas por cada participante ao ano. Em caso de desligamento do participante da Companhia, nas hipóteses previstas no Plano, as opções não exercíveis à época do desligamento serão extintas automaticamente e as opções exercíveis poderão ser exercidas em prazo indicado no Plano, a depender do motivo do desligamento.

Foram concedidas opções para compra de ações apenas a diretores e membros do Conselho de Administração com liquidação exclusiva em ações para os exercícios apresentados.

As movimentações das opções de compras das ações foram as seguintes:

<u>Descrição</u>	<u>Opções de compra (unidade)</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo de opções de compra de ações ordinárias não exercidas no início do exercício	1.613.355	832.067
Movimentação ocorrida no exercício:		
Concedidas (i)	779.900	1.256.670
Exercidas	-	(57.318)
Canceladas	<u>(207.201)</u>	<u>(418.164)</u>
Saldo de opções de compra de ações ordinárias não exercidas no fim do exercício	<u>2.186.054</u>	<u>1.613.255</u>

(i) Em 10 de agosto de 2009, o Conselho de Administração aprovou o terceiro programa de outorga de opção de compra de ações, nas condições abaixo apresentadas.

Durante o exercício de 2008, a Companhia reavaliou os modelos de precificação das opções com base nas características do Plano considerando, entre outros, o prazo de exercício das opções, o período de carência para o exercício (“vesting period”) e o histórico de volatilidade da ação. Com base nesses elementos, a Companhia optou, a partir da introdução do CPC nº 10, pelo método de precificação Binomial. As premissas utilizadas no cálculo do valor justo das opções nas respectivas datas de outorga das opções foram as seguintes:

	<u>Programa 2009</u>	<u>Programa 2008</u>	<u>Programa 2007</u>
Preço de exercício (em reais - R\$) (i)	14,17	25,20	17,00
Preço médio de exercício do Programa (em reais - R\$)	9,84	28,27	19,32
Volatilidade (ii)	55,98%	41,70%	48,91%
Maturidade	4 anos	4 anos	4 anos
Dividendos (<i>dividend yield</i>)	5,01%	1,63%	2,17%
Taxa de risco (iii)	8,65%	12,25%	12,75%
Valor justo médio da opção na data de outorga (em reais - R\$)	6,15	10,61	8,97

- (i) Foi fixado o preço de exercício das opções por ação ajustados pelo IGP-M.
- (ii) A Volatilidade compreende o período entre a aprovação do plano de ações e a data da outorga de cada plano.
- (iii) Taxa SELIC.

A contabilização dessas opções ocorre com o crédito em conta especial de patrimônio líquido junto, com as “Reservas de Capital”, como “Opções Outorgadas Reconhecidas”, quando for pagamento baseado em ações e liquidado com instrumentos patrimoniais. A contrapartida, conforme o CPC nº 10, é na conta despesas operacionais.

Em 31 de dezembro de 2009, a Companhia registrou despesas operacionais com os referidos planos no montante de R\$4.172 (em 31 de dezembro de 2008 o montante de R\$6.299).

21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros estão apresentados nos balanços pelos valores originais e pelas respectivas apropriações de receitas e encargos, os quais se aproximam dos valores de mercado.

A Companhia e suas controladas não mantêm instrumentos financeiros para operações com derivativos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e nem com operações de risco semelhante.

Os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a concentrações de risco de crédito consistem primariamente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber. A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias com instituições aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de risco. A base de clientes é pulverizada, sendo o nível de contas a receber das Companhias monitorado por meio de controles internos, e para aqueles em que não há expectativa de realização é constituída a provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa, o que limita o risco de contas inadimplentes.

Os rendimentos oriundos das aplicações financeiras da Companhia e de suas controladas são afetados pelas variações do CDI. Em atendimento à Instrução CVM nº 475/08, a Companhia e suas controladas estão apresentando o cenário provável definido com base na expectativa da Administração e mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% na variação do CDI.

Os montantes apurados com base na análise de sensibilidade desses cenários seriam R\$9.512, R\$7.134 e R\$4.756, respectivamente.

22. SEGUROS (NÃO AUDITADO)

A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela Administração em face dos riscos que envolvem incêndios, alagamentos, bens próprios e de terceiros e acidentes de trabalho, entre outros.

23. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 21 de janeiro de 2010, na Reunião do Conselho de Administração foi aprovada a emissão de 58.686 ações ordinárias sem valor nominal para atendimento da subscrição do capital social da Companhia em dinheiro no montante de R\$1.080 nos termos do Plano de Ações, passando o capital social para R\$1.218 integralmente subscrito.

24. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 1º de março de 2010.

LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e Controladas

*Demonstrações Financeiras
Referentes aos Exercícios Findos em
31 de Dezembro de 2008 e de 2007 e
Parecer dos Auditores Independentes*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e aos Acionistas da
LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos os balanços patrimoniais, controladora e consolidado, da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e controladas (“Companhias”), levantados em 31 de dezembro de 2008, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo nessa data, 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 das Companhias; (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 das Companhias, 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, controladora e consolidada, da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. e controladas em 31 de dezembro de 2008, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido (controladora), os seus fluxos de caixa e os valores adicionados nas operações referentes ao exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
4. Anteriormente, auditamos as demonstrações financeiras, controladora e consolidado, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, compreendendo os balanços patrimoniais, as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido (controladora) e das origens e aplicações de recursos daquele exercício, além das informações suplementares compreendendo as demonstrações dos fluxos de caixa, sobre as quais emitimos parecer sem ressalva, datado de 1º de fevereiro de 2008. Conforme mencionado na nota explicativa nº 2, as práticas contábeis adotadas no Brasil foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2008. As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas de forma conjunta com as demonstrações financeiras de 2008, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007 e, como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 - Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08, não estão sendo reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios.

Deloitte Touche Tohmatsu

5. As demonstrações do valor adicionado correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas para fins de comparação, foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 e, em nossa opinião, essas demonstrações estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras mencionadas no parágrafo 4, tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2009

Deloitte Touche Tohmatsu
DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007		2008	2007	2008	2007
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO										
CIRCULANTE										
Disponibilidades	3	88.205	2.181	125.259	299.401		3.841	6.123	6.005	7.759
Contas a receber de clientes	4	13.554	25.645	37.132	42.607	9	-	-	258	230
Créditos com pessoas ligadas	5.a.	-	1.686	1.678	1.686	8	4.992	6.405	10.269	9.902
Impostos a compensar		1.438	133	2.643	745	10	671	2.829	3.057	4.812
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	3.378	-	5.618	373	10	-	5.669	5.992	9.676
Despesas antecipadas		51	68	198	562		84	37.919	84	37.919
Outras contas a receber		2.927	1.227	3.941	1.732	5.a.	215.988	105.951	5.345	106.330
Total do ativo circulante		109.553	30.940	176.469	347.106	11	-	-	11.741	7.250
NÃO CIRCULANTE						6.a.	9.265	-	9.265	-
Realizável a longo prazo:							1.386	2.665	3.526	4.214
Contas a receber de clientes	4	1.038	1.081	2.766	1.506		236.227	167.561	55.542	188.092
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	1.444	-	1.444	-		-	-	-	-
Créditos com pessoas ligadas	5.a.	8.027	6.046	517	3.549		-	-	-	-
Depósitos judiciais		5	-	5	1		-	-	15	100
Despesas antecipadas		-	-	-	149		-	-	35	46.449
Total do realizável a longo prazo		10.514	7.127	4.732	5.205	9	-	46.432	2.910	80.973
Investimentos:						5.a.	2.910	80.973	2.910	80.973
Investimentos em controladas	6	48.468	23.800	-	1.000		-	-	-	-
Ágio na aquisição de investimentos	6.a.	-	239.892	-	239.892	11	-	-	-	-
Outros investimentos	1.b.	783	-	783	-	6	1.135	-	401	-
Total dos investimentos		49.251	263.692	783	240.892	12	25	-	-	-
Imobilizado	7	7.427	8.518	27.551	19.568	6.a.	12.846	-	12.846	-
Intangível:							16.916	127.405	231.752	410.272
Ágio na aquisição de investimentos	6.a. e 7	69.032	-	69.032	-		-	-	2.254	1.316
Outros intangíveis	7	8.668	4.379	12.283	5.555	13.a.	46.138	10.106	46.138	10.106
Diferido	7	-	7.455	-	8.499	17	9.800	-	9.800	-
Total do ativo não circulante		144.892	291.171	114.381	279.719		-	17.039	-	17.039
							(54.636)	-	(54.636)	-
							1.302	27.145	1.302	27.145
TOTAL DO ATIVO		254.445	322.111	290.850	626.825		254.445	322.111	290.850	626.825

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais - R\$, exceto o (prejuízo) lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007
RECEITA BRUTA DE SERVIÇOS		68.920	84.732	263.162	158.037
Impostos incidentes sobre vendas		(9.897)	(7.321)	(27.891)	(14.477)
Descontos e abatimentos		(1.308)	(409)	(3.294)	(607)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		57.715	77.002	231.977	142.953
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS		(19.807)	(12.386)	(46.810)	(25.539)
LUCRO BRUTO		37.908	64.616	185.167	117.414
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Com vendas		(17.905)	(11.196)	(42.313)	(14.468)
Remuneração da Administração	16	(4.177)	(7.306)	(10.567)	(8.490)
Gerais e administrativas		(31.755)	(10.813)	(74.278)	(22.565)
Depreciações e amortizações		(2.755)	(1.116)	(6.440)	(2.061)
Amortização de ágio	6	(6.210)	(833)	(16.689)	(833)
Resultado de equivalência patrimonial	6	36.848	28.178	-	-
Provisão para perdas em controladas	6	(1.135)	-	-	-
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas		(770)	55	(631)	333
Despesas não recorrentes, líquidas	1.b, 7 e 5	(74.915)	-	(74.915)	-
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(64.866)	61.585	(40.666)	69.330
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras		4.650	76	19.373	553
Despesas financeiras		(7.585)	(544)	(8.657)	(1.144)
		(2.935)	(468)	10.716	(591)
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL		(67.801)	61.117	(29.950)	68.739
Resultado não operacional, líquido		-	223	-	801
(PREJUÍZO) LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(67.801)	61.340	(29.950)	69.540
Imposto de renda e contribuição social					
Correntes	14	-	(9.281)	(24.871)	(15.859)
Diferidos	14	4.687	-	6.499	126
		4.687	(9.281)	(18.372)	(15.733)
(PREJUÍZO) LUCRO ANTES DAS PARTICIPAÇÕES ESTATUTÁRIAS E CONTRIBUIÇÕES	16	(63.114)	52.059	(48.322)	53.807
PARTICIPAÇÕES ESTATUTÁRIAS E CONTRIBUIÇÕES AOS ADMINISTRADORES	16	(3.831)	-	(5.570)	-
PARTICIPAÇÃO DE MINORITÁRIOS NO LUCRO DO EXERCÍCIO		-	-	(13.053)	(1.748)
(PREJUÍZO) LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(66.945)	52.059	(66.945)	52.059
(PREJUÍZO) LUCRO POR AÇÃO - R\$		(1,35)	1,08		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA)
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reserva de capital	Reservas de lucros			Prejuízos acumulados	Total
				Reserva legal	Reserva de retenção de lucros			
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006								
Aumento do capital social		104	-	21	8.315	-	-	8.440
Lucro líquido do exercício	17	10.002	-	-	(8.315)	-	-	1.687
Destinação do lucro:		-	-	-	-	-	52.059	52.059
Constituição de reserva legal	13.c	-	-	2.000	-	-	(2.000)	-
Dividendos propostos	13.c	-	-	-	-	-	(35.041)	(35.041)
Constituição de reserva investimentos		-	-	-	15.018	-	(15.018)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007								
Ajustes de exercícios anteriores relacionados à aplicação da Lei nº 11.638/07	2 e 17	-	3.501	-	-	-	(4.730)	(1.229)
Aumento de capital	17	36.032	-	-	-	-	-	36.032
Constituição de reserva de capital- Opções outorgadas reconhecidas	17	-	6.299	-	-	-	-	6.299
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	(66.945)	(66.945)
Utilização de reservas de lucros para compensação de prejuízos		-	-	(2.021)	(15.018)	-	17.039	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008								
		<u>46.138</u>	<u>9.800</u>	-	-	-	<u>(54.636)</u>	<u>1.302</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
(PREJUÍZO) LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(66.945)	52.059	(66.945)	52.059
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro líquido do exercício com o caixa gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:					
Resultado de equivalência patrimonial				-	-
Depreciações e amortizações	6	(36.848)	(28.178)	6.440	2.061
Amortização do ágio	6	6.210	833	16.689	833
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		2.800	1.127	7.304	2.041
Provisão para contingências	12	25	-	401	-
Provisão para perdas em controladas	6	1.135	-	-	-
Despesa com outorga de opções	17	6.299	-	6.299	-
Encargos financeiros sobre dívidas		82	1.482	83	17
Perda com investimento e imobilizado		76.989	-	76.989	-
Apropriação de rendas		-	-	(1.891)	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	(4.687)	-	(6.499)	(126)
Participação de acionistas minoritários		-	-	13.053	1.748
Variações nos ativos e passivos:					
Contas a receber de clientes		9.238	(19.941)	(3.239)	(34.077)
Impostos a compensar		(1.305)	(118)	(1.898)	(651)
Despesas antecipadas		17	(68)	513	(711)
Créditos diversos		2.173	(756)	(527)	(1.126)
Fornecedores		(2.282)	5.145	(1.740)	6.328
Imposto de renda e contribuição social a pagar		(5.669)	3.323	(3.683)	6.430
Impostos a pagar		(2.158)	1.847	(1.755)	3.293
Adiantamento de clientes		(1.299)	1.183	15	1.529
Salários, provisões e contribuições sociais		(1.413)	4.177	367	6.988
Rendas a apropriar líquida		-	-	(60.823)	290.000
Outras contas a pagar		(2.031)	1.083	(1.078)	1.370
CAIXA (APLICADO) GERADO NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		(16.914)	24.314	(21.925)	338.006
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS					
Alienação/investimentos em controladas, incluindo ágio		136.124	(67.117)	(63.155)	(57.629)
Dividendos recebidos		22.113	19.258	-	-
Aquisição de bens do ativo imobilizado, intangível e diferido		(13.244)	(17.576)	(31.187)	(28.048)
CAIXA GERADO (APLICADO) NAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS		144.993	(65.435)	(94.342)	(85.677)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS					
(Pagamentos) captações de empréstimos		(46.514)	46.432	(46.468)	46.142
Pagamentos de dividendos, incluindo saldo de anos anteriores		(37.835)	(1.122)	(46.875)	(1.122)
Recebimentos (pagamentos) a pessoas ligadas		6.262	(4.754)	(564)	(1.865)
Aumento de capital	13.a	36.032	1.687	36.032	1.687
CAIXA (APLICADO) GERADO NAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS		(42.055)	42.243	(57.875)	44.842
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE DISPONIBILIDADES		86.024	1.122	(174.142)	297.171
DISPONIBILIDADES					
No início do exercício		2.181	1.059	299.401	2.230
No fim do exercício		88.205	2.181	125.259	299.401
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE DISPONIBILIDADES		86.024	1.122	(174.142)	297.171
INFORMAÇÕES ADICIONAIS					
Juros pagos durante o exercício		-	13	7	19
Imposto de renda e contribuição social pagos durante o exercício		4.022	6.131	54.976	9.664

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2008	2007	2008	2007
RECEITAS		66.898	83.497	256.321	156.561
Receita de serviços, líquida de descontos e abatimentos		67.612	84.323	259.868	157.430
Outras receitas		2.086	301	3.757	1.172
Provisão para créditos de liquidação duvidosa		(2.800)	(1.127)	(7.304)	(2.041)
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (INCLUI OS VALORES DOS IMPOSTOS - ICMS, IPI, PIS E COFINS)		(102.973)	(12.497)	(152.474)	(23.953)
Custos dos serviços prestados		(5.620)	(2.430)	(23.396)	(6.973)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros		(20.364)	(10.067)	(52.089)	(16.980)
Perda de valores ativos		(76.989)	-	(76.989)	-
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO		(36.075)	71.000	103.847	132.608
DEPRECIACÕES E AMORTIZAÇÕES		(8.965)	(1.949)	(23.129)	(2.894)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO		(45.040)	69.051	80.718	129.714
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		40.363	28.254	19.373	553
Resultado de equivalência patrimonial, líquido da provisão para perdas	6	35.713	28.178	-	-
Receitas financeiras		4.650	76	19.373	553
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		(4.677)	97.305	100.091	130.267
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO		(4.677)	97.305	100.091	130.267
PESSOAL		41.271	23.564	76.974	35.841
Remuneração direta		37.201	21.403	66.838	31.863
Benefícios		2.669	1.427	6.879	2.676
FGTS		1.401	734	3.257	1.302
IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES		9.729	19.727	56.862	35.563
Federais		6.202	15.432	44.775	27.702
Estaduais		1	-	5	-
Municipais		3.526	4.295	12.082	7.861
REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS DE TERCEIROS		11.268	1.955	20.147	5.056
Juros		7.585	544	8.657	1.144
Aluguéis		3.683	1.411	11.490	3.912
REMUNERAÇÃO DE CAPITAIS PRÓPRIOS		(66.945)	52.059	(53.892)	53.807
Dividendos		-	35.041	-	35.041
(Prejuízo) lucros/retidos do exercício		(66.945)	17.018	(66.945)	17.018
Participação dos sócios não controladores nos lucros retidos		-	-	13.053	1.748

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LPS BRASIL - CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E DE 2007
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

a) Considerações gerais

A LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. (“Companhia” ou “LPS Brasil”) tem como atividades a prestação de serviços de intermediação e locação de imóveis, predominantemente lançamentos na região da Grande São Paulo, consultoria e marketing imobiliário, bem como a participação em outras empresas.

Em consonância com a estratégia de expansão geográfica da LPS Brasil, implementada durante o ano de 2008, suas controladas estão sediadas em diversas regiões do Brasil e desenvolvem atividades de prestação de serviços de intermediação e locação de imóveis de terceiros, intermediação de imóveis de loteamentos, consultoria e assessoria técnica e imobiliária, marketing imobiliário e outros serviços relacionados.

A LPS Brasil tem suas ações negociadas na Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA.

b) Aditamento do contrato de compra e venda da LPS-Patrimóvel - Consultoria de Imóveis S.A. (“LPS-Patrimóvel”)

Em 8 de dezembro de 2008, a Companhia aditou o contrato de compra e venda da LPS-Patrimóvel, ficando desobrigada dos pagamentos de R\$60.000, com vencimento em dezembro de 2008, e de R\$70.000, com vencimento em dezembro de 2009. Os valores anteriormente pagos foram convertidos em participação de 10% do capital social da LPS-Patrimóvel.

Consequentemente, a Companhia reverteu despesas de juros sobre os saldos atualizados a pagar no montante de R\$14.611 e ajustou o valor do investimento com base na atual participação societária apurando uma perda no montante de R\$75.415 registrada na conta de “Despesas não recorrentes líquidas”. O saldo remanescente do investimento de R\$783 está apresentado nas demonstrações financeiras na rubrica de Outros Investimentos.

c) Aumento de participação na controlada LPS SUL - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Sul”)

A Companhia, em 9 de julho de 2008, aumentou sua participação societária na controlada LPS SUL - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Sul”), passando de 75% para 99,99% de participação nas quotas do capital (vide Nota Explicativa nº 6).

- d) Acordo de associação firmado entre a controlada SATI e o Banco Itaú Holding Financeira S.A.

Em 28 de dezembro de 2007, a controlada SATI - Assessoria Imobiliária Ltda. (“SATI”) e o Banco Itaú Holding Financeira S.A. (“Itaú Holding”) celebraram acordo de associação para criação de uma empresa não financeira que irá promover e ofertar produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário. Esta nova empresa tem como um de seus focos principais a ampliação do acesso ao crédito no mercado imobiliário secundário (imóveis usados, revendas e recém-construídos).

Como consequência da associação, o Itaú Holding antecipou o montante de R\$290.000, decorrentes da cessão e transferência do direito de promover, ofertar, distribuir e comercializar com exclusividade os produtos e serviços financeiros imobiliários aos clientes pelo prazo de 20 anos. Adicionalmente, caso a nova empresa atinja determinadas metas pré-estabelecidas, a SATI poderá receber um adicional de até R\$220.000 ao longo do período de dez anos (vide Nota Explicativa nº 11 (a)).

- e) Demais transações societárias relevantes em 2008 e 2007

Em 29 de setembro de 2008, a Companhia constituiu a controlada LPS-Goiás - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS-Goiás”), iniciando as operações no próprio período.

Em 24 de janeiro de 2008, a Companhia adquiriu 600 quotas correspondendo a 60% do capital social da LPS Fortaleza - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS-Fortaleza”) por R\$2.400 (vide Nota Explicativa nº 6).

Em 24 de janeiro de 2008, a Companhia adquiriu 177.000 quotas correspondendo a 60% do capital social da LPS Campinas - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS-Campinas”) por R\$9.000, iniciando as operações em 1º de fevereiro de 2008 (vide Nota Explicativa nº 6).

Em 1º de janeiro de 2008, a Companhia adquiriu 78.909 quotas correspondentes a 51% do capital social da LPS Brasília - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS-Brasília”) por R\$12.000, iniciando as operações em 1º de fevereiro de 2008 (vide Nota Explicativa nº 6).

Em 3 de dezembro de 2007, a Companhia constituiu a controlada LIV - Intermediação Imobiliária Ltda. (“LIV”), iniciando suas operações no litoral do Estado de São Paulo em 1º de janeiro de 2008.

Em 3 de dezembro de 2007, a Companhia adquiriu 7.500 quotas correspondendo a 75% do capital social da LPS Minas Gerais - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS-Minas Gerais”) por R\$1.000, iniciando as operações em 1º de janeiro de 2008 (vide Nota Explicativa nº 6).

Em 6 de novembro de 2007, a Companhia constitui com 88% do capital social a LPS Pará - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS - Pará”), iniciando as operações em 1º de maio de 2008.

Em 22 de outubro de 2007, a Companhia constituiu a controlada Habitcasa - Consultoria de Imóveis Ltda. (“Habitcasa”), iniciando suas operações em 1º de dezembro de 2007, no segmento econômico de lançamentos imobiliários.

Em 9 de outubro 2007, a Companhia adquiriu 37.800 quotas correspondendo a 60% do capital social da LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS-Pernambuco”) por R\$3.003, iniciando as operações em 1º de dezembro de 2007 (vide Nota Explicativa nº 6).

Em 31 de agosto de 2007, a Companhia adquiriu 960.000 quotas correspondendo a 60% do capital social da LPS - Espírito Santo - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS-Espírito Santo”), por R\$6.138, iniciando as operações em 1º de setembro de 2007 (vide Nota Explicativa nº 6).

Em 24 de julho de 2007, a Companhia constituiu a controlada LPS Bahia - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS-Bahia”), iniciando suas operações no próprio período.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS NO BRASIL

As demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária brasileira, os Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) homologados pelos órgãos reguladores, tal como, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM (“CVM”).

As exigências introduzidas pela Lei nº 11.638/07, Medida Provisória nº 449/08 e Pronunciamentos Técnicos não se enquadram como mudança de circunstâncias, estimativas ou evento econômico subsequente, pois decorrem de processo normativo em direção às Normas Internacionais de Contabilidade. A esse respeito, o § 1º do art. 186 da Lei nº 6.404/76 determina que os correspondentes ajustes iniciais devem ser contabilizados na conta de lucros ou prejuízos acumulados. A Administração da Companhia, considerando o crescimento da LPS Brasil através de aquisições e constituição de novas empresas em todo território nacional com impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do exercício findo optou por considerar a data de transição e abertura em 1º de janeiro de 2008 e realizou os seguintes ajustes no Balanço Patrimonial de transição:

	Controladora			Consolidado		
	Balço 31/12/07	Ajustes de transição	Balço de transição 1º/01/08	Balço 31/12/07	Ajustes de transição	Balço de transição 1º/01/08
Ativo:						
Clientes - Curto Prazo (i)	25.645	(71)	25.574	42.607	(71)	42.536
Clientes - Longo Prazo (i)	1.081	(24)	1.057	1.506	(24)	1.482
Imposto de renda diferido (ii)	-	135	135	373	190	563
Investimentos em controladas (iii)	23.800	(874)	22.926	-	-	-
Diferido (iv)	7.455	(395)	7.060	8.499	(1.439)	7.060
Passivo:						
Participação dos acionistas minoritários (v)	-	-	-	1.316	(115)	1.201
Patrimônio Líquido:						
Reserva de Capital (vi)	-	3.501	3.501	-	3.501	3.501
Prejuízos Acumulados	-	(4.730)	(4.730)	-	(4.730)	(4.730)

- (i) Na data da transição, a Companhia efetuou o cálculo global do ajuste a valor presente sobre os saldos de clientes a vencer.
- (ii) Imposto de renda diferido sobre ajustes do balanço de transição nas empresas que optaram pelo regime de lucro real.
- (iii) Impacto decorrente da aplicação do ajuste nos ativos intangíveis das controladas.
- (iv) Com base na Deliberação CVM nº 553 de 12 de novembro de 2008 que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC nº 04 - Ativos Intangíveis e na Medida Provisória nº 449/08 que extinguiu o Diferido, a Companhia optou por baixar os gastos pré-operacionais existentes na data de transição; o saldo remanescente de R\$7.060 referente aos gastos relacionados à aquisição de investimentos foram reclassificados para conta de ágio (vide Nota Explicativa nº 6).
- (v) Efeito nos ativos e passivos consolidados atribuídos aos acionistas minoritários em decorrência do ajuste no Diferido de determinadas controladas.
- (vi) Constituição de reserva de capital decorrente da contabilização das despesas com o Plano de Opção de compra de ações (vide Nota Explicativa nº 17).

As principais práticas contábeis adotadas na preparação das demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas são apresentadas a seguir:

a) Aplicações financeiras

Registradas ao custo acrescido dos rendimentos auferidos. Os valores das aplicações financeiras aproximam-se de seus valores de mercado.

b) Contas a receber de clientes

Registradas inicialmente pelo valor nominal dos títulos, estão sujeitos ao Ajuste a Valor Presente - AVP, conforme CPC nº 12. A Companhia e suas controladas consideram cada transação no cálculo de AVP contabilizando, quando relevante, a crédito neste grupo de contas em contrapartida à conta de Receita Bruta no resultado.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise dos riscos de realização dos créditos a receber, em montante considerado pela Administração suficiente para cobrir eventuais perdas.

c) Investimentos

Os investimentos em controladas são avaliados pelo método de equivalência patrimonial e o resultado dessa avaliação tem como contrapartida a conta de resultado de equivalência patrimonial. Para as controladas com patrimônio líquido negativo (passivo a descoberto), é constituída provisão para perdas em conta de resultado com contrapartida no passivo exigível a longo prazo.

Os investimentos onde a Companhia ou suas controladas não tenham influência na administração ou participem com menos de 20% do capital votante, são avaliados pelo método de custo.

d) Ágio na aquisição de investimentos

Representa a diferença entre o valor contábil do investimento e o valor pago mais os custos diretamente relacionados à aquisição da controlada. Os ágios estão fundamentados na expectativa de rentabilidade futura e suportados por laudos de avaliação econômica elaborados por peritos independentes, foram amortizados na extensão e proporção das projeções que os determinaram, com prazo máximo de dez anos. Com a introdução das novas normas contábeis, os saldos existentes em 31 de dezembro de 2008 foram submetidos a teste de recuperação do valor do ativo com base no CPC nº 1 e deixarão de ser amortizados a partir de 1º de janeiro de 2009.

e) Imobilizado e Intangível

Os ativos imobilizados foram registrados ao custo de aquisição e são depreciados pelo método linear considerando a vida útil-econômica estimada de cada bem.

Os ativos intangíveis foram registrados ao custo de formação e são amortizados pelo método linear considerando a vida útil-econômica estimada de cada bem. Os saldos apresentados nas demonstrações financeiras foram revisados com base nos conceitos introduzidos pelo CPC nº 4.

Estes ativos estão sujeitos ao teste anual de recuperabilidade de seus valores com base no CPC nº 1 e para os exercícios findos não houve contabilização de provisão.

f) Diferido

Com a edição da Medida Provisória nº 449/08 este grupo de contas foi extinto. Os saldos existentes em 31 de dezembro de 2007 deveriam ser reclassificados para outro grupo de contas do ativo, baixados contra Lucros Acumulados no Patrimônio Líquido ou mantidos no balanço até sua completa amortização, no caso dos gastos pré-operacionais. A Companhia, em consonância com as normas internacionais de contabilidade, optou por baixar os saldos existentes na data do balanço de transição contra Lucros Acumulados e os gastos pré-operacionais incorridos durante o exercício 2008, foram registrados diretamente no resultado, de acordo com a natureza do gasto.

g) Imposto de renda e contribuição social

A Companhia e suas controladas EBC - Consultoria de Imóveis Ltda. (“EBC”), LCI Brasil - Consultoria e Marketing Imobiliário Ltda. (“LCI Brasil”) e SATI optaram pelo regime de lucro real e constituem a provisão para imposto de renda à alíquota de 15%, acrescida do adicional específico de 10% sobre o lucro tributável anual excedente a R\$240. A contribuição social é constituída à alíquota de 9% sobre o lucro tributável.

Em 2007 a Companhia e a controlada SATI optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido.

As demais controladas optaram pelo regime de tributação com base no lucro presumido. A base de cálculo do imposto de renda e a da contribuição social é apurada à razão de 32% sobre as receitas brutas provenientes da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares de 15%, acrescida do adicional de 10%, para o imposto de renda e 9% para a contribuição social.

Para a Companhia e suas controladas que optaram pelo regime de tributação do lucro real, o efeito do imposto de renda e da contribuição social diferidos ativos, sobre as diferenças temporárias entre os registros contábeis e fiscais e sobre a expectativa dos benefícios futuros sobre o saldo dos prejuízos fiscais e das bases negativas da contribuição social é registrado somente quando atende as exigências das normas específicas e há evidência de sua realização.

h) Demonstrações financeiras consolidadas

- i) As demonstrações financeiras consolidadas incluem a Companhia e todas as suas controladas. Nas referidas demonstrações foram eliminados os saldos de contas a receber e a pagar, das receitas e das despesas entre as empresas consolidadas e dos investimentos e da provisão para perdas nas controladas. As participações minoritárias foram calculadas com base na proporção dos cotistas minoritários no patrimônio líquido da investida onde a Companhia não detém a totalidade das quotas do capital social.
- ii) Em decorrência da associação entre a controlada SATI e o Itaú Holding descrita na Nota Explicativa nº 1 (d), foi constituída a controlada em conjunto Olímpia Promoção e Serviços S.A. (“Olímpia”), empresa destinada a promover e ofertar produtos e serviços financeiros no mercado imobiliário. Desde dezembro de 2008, a SATI passou a consolidar proporcionalmente em suas demonstrações financeiras os ativos líquidos desta controlada em conjunto.

Os saldos consolidados proporcionalmente da Olímpia em 31 de dezembro de 2008 são:

	<u>R\$</u>
Ativo circulante:	
Bancos e aplicações	28.378
Outras contas a receber	<u>4.304</u>
	<u>32.682</u>
Passivo circulante:	
Impostos a recolher	809
Contas a pagar	3.355
Patrimônio líquido:	
Capital social	28.000
Lucros acumulados	<u>518</u>
	<u>32.682</u>

iii) Em decorrência do Aditamento Contratual descrito na Nota Explicativa nº 1 (b), os resultados auferidos pela LPS Patrimóvel até novembro de 2008 foram inclusos nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia de 31 de dezembro de 2008.

i) Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos (“DOAR”) e Demonstração do Valor Adicionado (“DVA”)

Em virtude da alteração da Lei nº 6.404/76 provocada pela Lei nº 11.638/07, ficou estabelecida a dispensa de apresentação da DOAR para o exercício anterior a data de transição, que no caso da LPS Brasil foi em 1º de janeiro de 2008.

A Companhia, em atendimento ao CPC nº 9, está apresentando a DVA para os exercícios apresentados em suas demonstrações financeiras da controladora e do consolidado. A DVA tem o objetivo de demonstrar o valor da riqueza gerada ou consumida pela Companhia, a sua distribuição entre os elementos que contribuíram para a geração ou consumo dessa riqueza, tais como empregados, financiadores, acionistas, governo e outros, bem como a parcela da riqueza não distribuída.

j) Demonstração dos Fluxos de Caixa (“DFC”)

Por meio da Deliberação CVM nº 547 de 13 de agosto de 2008 que aprovou o CPC nº 3, tornou-se obrigatório para as companhias de capital aberto a apresentação da Demonstração do Fluxo de Caixa.

As informações dos fluxos de caixa de uma entidade são úteis para proporcionar aos usuários das demonstrações financeiras uma base para avaliar a capacidade de a entidade gerar caixa e equivalentes de caixa, bem como suas necessidades de liquidez.

A Companhia opcionalmente e alinhada com as melhores práticas contábeis internacionais, já apresentava nas Notas Explicativas das suas demonstrações financeiras anteriores esta informação. Na elaboração da DFC é utilizado o método indireto, segundo o qual o lucro líquido ou prejuízo é ajustado pelos efeitos:

- i) Das transações que não envolvem caixa.
- ii) De quaisquer diferimentos ou outras apropriações por competência sobre recebimentos ou pagamentos operacionais passados ou futuros.
- iii) De itens de receita ou despesa associados com fluxos de caixa das atividades de investimento ou de financiamento.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, a Companhia e suas controladas pagaram os montantes de R\$4.022 e R\$54.976 de imposto de renda e contribuição social, respectivamente e (R\$6.131 e R\$9.664, respectivamente, em 31 de dezembro de 2007).

k) Direitos e obrigações

Os direitos e as obrigações sujeitos à variação monetária estão demonstrados pelos seus valores atualizados.

l) Reconhecimento das receitas, custos e despesas

A receita é reconhecida quando da efetiva prestação de serviços e o custo de serviços prestados é reconhecido no mesmo período em que a receita é contabilizada.

As despesas são registradas quando incorridas.

A Medida Provisória nº 449/08 acatou a regra existente nas normas internacionais de contabilidade de não segregação dos resultados em operacionais e não operacionais. Assim, no âmbito do processo de convergência com estas normas, as entidades deverão apresentar as Outras Receitas/Despesas não operacionais no grupo operacional e não após a linha do Resultado Operacional.

A classificação nessas normas é a divisão dos resultados em resultados das atividades continuadas e resultado das atividades não continuadas.

m) Plano de opção de compra de ações

Conforme CPC nº 10, a Companhia reconheceu a despesa representada pelos benefícios das opções outorgadas a administradores e empregados (vide Nota Explicativa nº 17).

n) Estimativas contábeis

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso por parte da Administração da Companhia e de suas controladas, de estimativas e premissas que afetam os saldos ativos e passivos, a divulgação de provisões para riscos cíveis e trabalhistas ativos e passivos e o registro das receitas e despesas dos exercícios. Como o julgamento da Administração envolve a determinação de estimativas relacionadas à probabilidade de eventos futuros, os resultados reais eventualmente podem divergir dessas estimativas.

o) Lucro (Prejuízo) por ação

Determinado, considerando a quantidade de ações em circulação nas datas dos balanços.

3. DISPONIBILIDADES

	Controladora		Consolidado	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Caixa e bancos	2.708	2.181	18.418	34.711
Aplicações financeiras:				
Certificados de Depósito Bancário	44.600	-	52.170	207
Debêntures	-	-	13.750	264.483
Renda Fixa	<u>40.897</u>	<u>-</u>	<u>40.921</u>	<u>-</u>
	<u>85.497</u>	<u>-</u>	<u>106.841</u>	<u>264.690</u>
	<u>88.205</u>	<u>2.181</u>	<u>125.259</u>	<u>299.401</u>

As aplicações financeiras da Companhia e suas controladas possuem liquidez diária cujos valores se aproximam dos valores de mercado.

4. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Circulante:				
Contas a receber de clientes	18.095	27.099	47.215	45.062
Ajuste a valor presente	(319)	-	(653)	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	<u>(4.222)</u>	<u>(1.454)</u>	<u>(9.430)</u>	<u>(2.455)</u>
	<u>13.554</u>	<u>25.645</u>	<u>37.132</u>	<u>42.607</u>
Não Circulante:				
Contas a receber de clientes	1.066	1.081	2.820	1.506
Ajuste a valor presente	<u>(28)</u>	<u>-</u>	<u>(54)</u>	<u>-</u>
	<u>1.038</u>	<u>1.081</u>	<u>2.766</u>	<u>1.506</u>

A composição das contas a receber, por vencimento, é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
A vencer:				
Até 60 dias	4.845	10.531	11.596	18.685
De 61 a 90 dias	1.251	2.753	3.460	4.051
De 91 a 180 dias	3.306	3.737	6.257	5.250
De 181 a 360 dias	3.069	4.094	5.906	5.643
Acima de 360 dias	1.066	1.081	2.820	1.506
Vencidas:				
Até 60 dias	1.035	3.541	7.252	6.686
De 61 a 90 dias	393	596	1.720	938
De 91 a 180 dias	585	697	3.392	1.503
De 181 a 360 dias	1.846	1.150	4.741	2.306
Acima de 360 dias	<u>1.765</u>	<u>-</u>	<u>2.891</u>	<u>-</u>
	<u>19.161</u>	<u>28.180</u>	<u>50.035</u>	<u>46.568</u>

5. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos e transações com partes relacionadas

	Controladora					
	2008			2007		
	<u>Contas a receber</u>	<u>Contas a pagar</u>	<u>Receitas/ (Despesas) do exercício</u>	<u>Contas a receber</u>	<u>Contas a pagar</u>	<u>Receitas/ (Despesas) do exercício</u>
<u>Com controladas:</u>						
EBC	-	652	-	1.618	-	-
Habitcasa	-	39	-	109	-	-
LIL	-	-	-	32	-	-
LIV	-	10	-	-	-	-
LPS Bahia	-	-	-	388	-	-
LPS Fortaleza (i)	1.832	-	24	-	-	-
LPS Minas Gerais (i)	2.356	-	31	-	-	-
LPS Pará (i)	2.630	-	53	-	-	-
LPS Pernambuco	460	-	5	148	6	-
LPS Sul	-	1	-	176	-	6
SATI (ii)	<u>232</u>	<u>209.939</u>	<u>-</u>	<u>222</u>	<u>688</u>	<u>(22)</u>
	<u>7.510</u>	<u>210.641</u>	<u>113</u>	<u>2.693</u>	<u>694</u>	<u>(16)</u>
<u>Outras pessoas ligadas:</u>						
Acionista (iii)	-	3.349	(3.349)	-	-	-
Administradores (iv)	-	-	-	1.686	-	-
Framar (v)	-	-	(969)	-	-	(967)
Lopes	-	-	-	453	-	-
Patrimônio	-	-	-	-	166.201	-
Rosediamond	-	-	-	<u>2.794</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>-</u>	<u>3.349</u>	<u>(4.318)</u>	<u>4.933</u>	<u>166.201</u>	<u>(967)</u>

	Controladora					
	2008			2007		
	Contas a receber	Contas a pagar	Receitas/ (Despesas) do exercício	Contas a receber	Contas a pagar	Receitas/ (Despesas) do exercício
<u>Com acionistas minoritários:</u>						
LPS Brasília	-	-	(619)	-	-	-
LPS Campinas	-	4.902	(397)	-	-	-
LPS Espírito Santo	403	-	-	-	1.037	-
LPS Pernambuco	114	-	14	98	1.638	-
LPS Sul	-	-	-	-	17.268	-
Outros	-	6	-	8	86	-
	<u>517</u>	<u>4.908</u>	<u>(1.002)</u>	<u>106</u>	<u>20.029</u>	<u>-</u>
	<u>8.027</u>	<u>218.898</u>		<u>7.732</u>	<u>186.924</u>	
Circulante	-	215.988		1.686	105.951	
Não Circulante	8.027	2.910		6.046	80.973	
<u>Consolidado</u>						
	2008			2007		
	Contas a receber	Contas a pagar	Receitas/ (Despesas) do exercício	Contas a receber	Contas a pagar	Receitas/ (Despesas) do exercício
<u>Controlada em conjunto:</u>						
Olímpia (vi)	1.678	-	-	-	-	-
	<u>1.678</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Outras pessoas ligadas:</u>						
Acionista (iii)	-	3.349	(3.349)	-	-	-
Administradores (iv)	-	-	-	1.686	-	-
Embraci	-	-	-	170	-	-
Framar (v)	-	-	(1.454)	-	-	(1.484)
Lopes	-	-	-	453	20	-
Patrimóvel	-	-	-	-	167.135	-
Rosediamond	-	-	-	2.794	-	-
	<u>-</u>	<u>3.349</u>	<u>(4.803)</u>	<u>5.103</u>	<u>167.155</u>	<u>(1.484)</u>
<u>Com acionistas minoritários:</u>						
LPS Brasília	-	-	(619)	-	-	-
LPS Campinas	-	4.902	(397)	-	-	-
LPS Espírito Santo	403	-	-	-	1.037	-
LPS Pernambuco	114	-	14	-	1.638	-
LPS Sul	-	-	-	-	17.268	-
Outros	-	4	-	132	205	-
	<u>517</u>	<u>4.906</u>	<u>(1.002)</u>	<u>132</u>	<u>20.148</u>	<u>-</u>
	<u>2.195</u>	<u>8.255</u>		<u>5.235</u>	<u>187.303</u>	
Circulante	1.678	5.345		1.686	106.330	
Não Circulante	517	2.910		3.549	80.973	

- (i) Saldos relativos aos Contratos de Cessão de Ativos relacionados aos investimentos iniciais em Imobilizado, firmados entre a Companhia e suas controladas. Estes contratos possuem prazo determinado de vencimento de até 2 anos e são corrigidos monetariamente;
- (ii) Saldo a pagar - durante o exercício de 2008, a Companhia alienou para sua controlada indireta LPS Rio - Consultoria de Imóveis e Participações S.A. (“LPS Rio”), a valor contábil, o investimento na LPS Patrimônio devido ao processo de reorganização societária. Em decorrência do aditamento contratual mencionado na Nota Explicativa nº 1 (b), em novembro de 2008 o investimento foi recomprado e a controlada indireta LPS Rio foi incorporada pela sua controladora SATI;
- (iii) Vide Nota Explicativa nº 15 (b);
- (iv) Exercício da opção referente ao Plano de opção de compra de ações;
- (v) Despesas com aluguéis de imóveis utilizados pela Companhia;
- (vi) Montante a receber referente a contrato com compartilhamento de custo com Itá Holding.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, a Companhia alienou para os antigos sócios da LPS SUL a carteira de cliente de aluguel pelo montante de R\$2.069, registrado na conta de “Despesas não recorrentes líquidas”.

Denominações utilizadas:

- Framar Participações e empreendimentos Ltda. (“Framar”)
- LIL - Intermediação Imobiliária Ltda. (“LIL”)
- Lopes Consultoria de Imóveis Ltda. (“Lopes”)
- LR - Consultoria de Imóveis Ltda. (“LR”)
- Rosediamond LLP (“Rosediamond”)
- Empresa Brasileira de Consultoria Imobiliária Ltda. (“Embraci”)

b) Pessoal chave da Administração

Em consonância ao estabelecido pelo CPC nº 5 que define como pessoal-chave da administração as pessoas que têm autoridade e responsabilidade pelo planejamento, direção e controle das atividades da entidade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro) dessa entidade, informamos o resumo das remunerações dessas pessoas da Companhia e de suas controladas:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Benefício de curto prazo a empregados e administradores	26.158	7.138
Benefícios de rescisão de contrato de trabalho	<u>82</u>	<u>102</u>
	<u>26.240</u>	<u>7.240</u>

6. INVESTIMENTOS

	2008				2007
	Participação - %	Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	Saldo do Investimento/ (Provisão para perdas)	Dividendos distribuídos no exercício	Saldo do investimento
Controladas:					
EBC	99,99	7.489	7.488	-	390
Habitcasa	100	4.811	4.811	(356)	10
LCI	100	3.830	3.830	-	5.179
LIL	99,99	2.300	2.299	(2.120)	2.246
LIV	100	5.185	5.185	(1.200)	-
LPS Bahia	99,99	5.612	5.611	-	2.571
LPS Brasília	51,00	1.339	683	(3.440)	-
LPS Campinas	60,00	1.457	874	(6.155)	-
LPS Espírito Santo	60,00	2.636	1.581	(4.181)	1.357
LPS Fortaleza	60,00	(158)	(95)	(1.009)	-
LPS Goiás	99,99	2.699	2.699	-	-
LPS Minas Gerais	75,00	233	175	(175)	8
LPS Pará	88,00	(1.182)	(1.040)	-	-
LPS Patrimônio (i)	-	-	-	-	2.620
LPS Pernambuco	60,00	258	155	(320)	62
LPS Sul	99,99	3.101	3.100	(4.930)	1.402
LR	99,99	3.486	3.486	(850)	1.489
SATI	99,98	6.492	6.491	(6.500)	5.466
LPS Brasília (ii)			-	-	<u>1.000</u>
Participações em controladas			<u>48.468</u>		<u>23.800</u>
Provisão para perdas em controladas			<u>(1.135)</u>		<u>-</u>

	2008		2007
	Participação - %	Lucro ou (Prejuízo) no exercício	Equivalência patrimonial
Controladas:			
EBC	99,99	(4.520)	299
Habitcasa	100	4.516	-
LCI	100	(2.141)	1.000
LIL	99,99	1.872	2.567
LIV	100	6.172	-
LPS Sul (iii) e (iv)	99,99	6.971	610
LPS Bahia	99,99	3.454	596
LPS Brasília	51,00	7.125	-
LPS Campinas	60,00	7.317	-
LPS Espírito Santo	60,00	4.703	373
LPS Fortaleza	60,00	850	-
LPS Goiás	99,99	221	-
LPS Minas Gerais	75,00	398	-
LPS Pará	88,00	(1.342)	-
LPS Patrimóvel (i)		2.293	(20)
LPS Pernambuco	60,00	512	25
LR	99,99	2.847	5.478
SATI	99,98	7.526	17.250
Resultado da equivalência patrimonial			<u>36.848</u> <u>28.178</u>
Provisão para perdas em controladas			<u>(1.135)</u> <u>-</u>

(i) Vide Nota Explicativa nº 1 (b).

(ii) Refere-se a adiantamento para aquisição parcial das operações da LPS-Brasília.

(iii) Em 9 de julho de 2008, a Companhia aumentou sua participação no capital social da LPS Sul passando de 75% para 99,99%.

(iv) Os montantes na coluna de equivalência patrimonial não correspondem à aplicação do percentual sobre o resultado da controlada devido aos dividendos não proporcionais distribuídos aos sócios minoritários. No consolidado, foram reclassificados para participação de minoritários.

a) Composição dos ágios:

	<u>Custo (i)</u>	<u>Amortização acumulada</u>	<u>Líquido em 2008</u>	<u>Líquido em 2007</u>
<u>Na controladora:</u>				
LPS Brasília	12.424	(427)	11.997	-
LPS Campinas	9.263	(638)	8.625	-
LPS Espírito Santo	6.074	(290)	5.784	5.625
LPS Fortaleza	2.648	(137)	2.511	-
LPS Minas Gerais	1.099	(60)	1.039	993
LPS Patrimônio	-	-	-	207.710
LPS Pernambuco	3.352	(111)	3.241	2.957
LPS Sul	38.439	(2.604)	<u>35.835</u>	<u>22.607</u>
			<u>69.032</u>	<u>239.892</u>

- i) Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, a Companhia reclassificou do ativo diferido os montantes residuais relacionados às aquisições daqueles investimentos, no montante total de R\$7.685 (R\$7.060 em 31 de dezembro de 2007).

Ágio LPS Sul

Em 9 de julho de 2008, a Companhia aumentou sua participação no capital social da LPS Sul passando de 75% para 99,99%, sendo pago R\$30.024 pela aquisição das cotas equivalentes a 75% do capital social e R\$11.000 pela aquisição das cotas equivalentes a 24,99% do capital social.

Em decorrência desta aquisição, o ágio total apurado foi como segue:

	<u>Aquisição realizada em</u>	
	<u>09/05/07</u>	<u>09/07/08</u>
Percentual adquirido	75,00%	24,99%
Valor de aquisição das cotas	30.024	11.000
Gastos relacionados à aquisição	350	195
(-) Parcela do Patrimônio líquido adquirido	<u>(187)</u>	<u>(423)</u>
Ágio na aquisição do investimento	30.187	10.772
Ajuste a valor presente	(900)	(1.793)
Realização do ajuste a valor presente	<u>161</u>	<u>12</u>
	<u>(739)</u>	<u>(1.781)</u>
	<u>29.448</u>	<u>8.991</u>

Foram registrados os montantes de R\$9.265 e R\$12.846 no passivo circulante e passivo não circulante respectivamente, na rubrica “Aquisição de investimentos a pagar”.

Em 31 de dezembro de 2008, a Companhia calculou o ajuste a valor presente, conforme CPC nº 12, do saldo a pagar relativo ao aumento de participação na LPS Sul realizado em 9 de julho de 2008.

b) Forma de pagamento dos investimentos:

<u>Forma de pagamento</u>	<u>LPS- Espírito Santo</u>	<u>LPS- Pernambuco</u>	<u>LPS- Minas Gerais (i)</u>	<u>LPS- Brasília (ii)</u>	<u>LPS- Campinas (iii)</u>	<u>LPS- Fortaleza (iv)</u>
Pago em 2007	5.101	1.092	1.000	-	-	-
Pago em 2008	1.037	1.911	-	12.000	4.500	2.400
A pagar em 2009	-	-	-	-	4.500	-
	<u>6.138</u>	<u>3.003</u>	<u>1.000</u>	<u>12.000</u>	<u>9.000</u>	<u>2.400</u>
Earn out	15.040	11.150	-	36.840	-	5.648
PUT	14.400	9.000	30.000	36.000	-	-
CALL	34.700	22.500	60.000	96.000	-	-

Legenda:

Earn Out - Valor da parcela variável condicionada e calculada com base no valor do lucro líquido futuro auditado da controlada.

PUT - O direito dos sócios de ceder e a Companhia estará obrigada a adquirir o restante da participação no capital da controlada.

CALL - O direito da Companhia de adquirir a integralidade da participação remanescente dos outros sócios no capital social da controlada.

Os montantes do *Earn Out*, *Put* e *Call* representam o limite máximo a ser pago e serão exigíveis transcorridos 36 meses da data da aquisição da controlada. Entretanto, os valores do PUT e do CALL somente serão exigíveis quando uma das partes envolvidas exercerem o seu direito, quando a Companhia terá o prazo de 60 dias para pagar o montante devido.

- (i) Na controlada LPS-Minas Gerais, o direito ao CALL poderá ser exercido após transcorridos 18 meses.
- (ii) O montante de R\$12.000 foi pago através de R\$1.000 no ato e 11 parcelas mensais sucessivas acrescidas pelo CDI.
- (iii) Os valores do *Earn Out*, *Put* e *Call* estão condicionados aos resultados auferidos pela controlada nos anos subseqüentes a aquisição através de fórmulas pré-determinadas cujos valores não são possíveis de mensurar até o momento, não existindo valores limites. O montante a pagar em 2009 é atualizado pelo IGP-M e está registrado como “Dívidas com pessoas ligadas”.

- (iv) Os valores do *Put* e do *Call* estão condicionados aos resultados auferidos pela controlada nos anos subsequentes a aquisição através de fórmulas pré-determinadas cujos valores não são possíveis de mensurar até o momento, não existindo valores limites. O montante de R\$2.400 foi pago através de R\$1.200 no ato e o restante em cinco parcelas mensais iguais e sucessivas de R\$240 reajustadas pelo IGP-M.

7. IMOBILIZADO, INTANGÍVEL E DIFERIDO

São compostos por:

	Controladora				Taxas anuais de depreciação - %
	Custo	Depreciação/ amortização	Líquido em 2008	Líquido em 2007	
<u>Imobilizado</u>					
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	5.311	(1.351)	3.960	2.961	20
Equipamentos de informática	3.679	(781)	2.898	1.263	20
Móveis e utensílios	2.142	(474)	1.668	1.384	10
Outras imobilizações	571	(101)	470	298	15 (i)
Imobilizado em andamento	-	-	-	2.612	-
Prov. perda baixa imobilizado (ii)	(1.569)	-	<u>(1.569)</u>	<u>-</u>	-
			<u>7.427</u>	<u>8.518</u>	
<u>Intangível</u>					
Ágio sobre participação em controlada	73.299	(4.267)	69.032	-	
Software	5.968	(706)	5.262	1.645	20
Software em desenvolvimento	3.406	-	<u>3.406</u>	<u>2.734</u>	-
			<u>77.700</u>	<u>4.379</u>	
<u>Diferido</u>					
Despesas pré-operacionais	-	-	-	395	-
Gastos com expansão geográfica	-	-	-	<u>7.060</u>	-
			<u>-</u>	<u>7.455</u>	

	Consolidado				Taxas anuais de depreciação - %
	<u>Custo</u>	<u>Depreciação/ amortização</u>	<u>Líquido em 2008</u>	<u>Líquido em 2007</u>	
<u>Imobilizado</u>					
Benfeitorias e instalações em imóveis de terceiros	16.890	(2.707)	14.183	8.031	20
Equipamentos de informática	8.025	(1.724)	6.301	2.951	20
Móveis e utensílios	8.272	(1.074)	7.198	4.540	10
Outras imobilizações	1.777	(339)	1.438	1.006	15 (i)
Imobilizado em andamento	-	-	-	3.040	-
Prov. perda baixa imobilizado (ii)	(1.569)	-	(1.569)	-	-
			<u>27.551</u>	<u>19.568</u>	
<u>Intangível</u>					
Ágio sobre participação em controlada	73.299	(4.267)	69.032	-	
Software	7.648	(1.103)	6.545	2.821	20
Software em desenvolvimento	3.722	-	3.722	2.734	
Novos serviços em desenvolvimento (iii)	2.016	-	<u>2.016</u>	<u>-</u>	
			<u>81.315</u>	<u>5.555</u>	
<u>Diferido</u>					
Despesas pré-operacionais	-	-	-	1.437	-
Gastos com expansão geográfica	-	-	-	<u>7.062</u>	-
			<u>-</u>	<u>8.499</u>	

(i) Taxa média ponderada entre 10 e 20%.

(ii) Provisão para perda com benfeitorias em imóveis de terceiros com contrapartida na conta de Despesas não recorrentes líquidas.

(iii) Gastos incorridos com o desenvolvimento do negócio de Franquias. Em janeiro de 2009, a controlada EBC abriu o processo para seleção de novos franqueados.

8. SALÁRIOS, PROVISÕES E ENCARGOS SOCIAIS

	Controladora		Consolidado	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Salários a pagar e encargos sociais	1.420	741	3.350	1.896
Provisão para participação nos lucros	2.600	4.717	4.200	5.989
Provisão para férias, 13º salário e encargos	938	944	2.397	2.000
Outros	<u>34</u>	<u>3</u>	<u>322</u>	<u>17</u>
	<u>4.992</u>	<u>6.405</u>	<u>10.269</u>	<u>9.902</u>

9. EMPRÉSTIMOS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>
Conta garantida (i)	-	253	188	
Ativo imobilizado (ii)	-	40	59	
Investimentos (iii)	<u>46.432</u>	<u>-</u>	<u>46.432</u>	
	46.432	293	46.679	
Circulante	<u>-</u>	<u>258</u>	<u>230</u>	
Não circulante	<u>46.432</u>	<u>35</u>	<u>46.449</u>	

(i) Os empréstimos de conta garantida são obtidos através de contratos anuais com as instituições financeiras onde a Companhia e suas controladas mantêm relacionamento e, servem para cobertura esporádica da conta corrente nos casos de descasamento do fluxo diário de recebimentos e pagamentos.

(ii) Refere-se à aquisição de veículo pela controlada LPS Sul com parcelas fixas, mensais e consecutivas através de contrato de financiamento.

(iii) Em 3 de dezembro de 2007 a Companhia obteve financiamento para aquisição da controlada LPS Patrimóvel. Este financiamento tinha como vencimento dezembro de 2009, entretanto, foi liquidado antecipadamente no primeiro trimestre de 2008.

10. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A PAGAR

a) Imposto de renda e contribuição social a pagar

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Imposto de renda	-	4.171	4.552	7.175
Contribuição social	<u>-</u>	<u>1.498</u>	<u>1.440</u>	<u>2.501</u>
	<u>-</u>	<u>5.669</u>	<u>5.992</u>	<u>9.676</u>

b) Impostos e contribuições a pagar

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Imposto Sobre Serviços - ISS	75	882	651	1.669
PIS	53	238	290	669
COFINS	187	1.320	1.450	1.890
Outros	<u>356</u>	<u>389</u>	<u>666</u>	<u>584</u>
	<u>671</u>	<u>2.829</u>	<u>3.057</u>	<u>4.812</u>

11. RENDAS A APROPRIAR LÍQUIDAS

a) Acordo de associação com o Itaú Holding

Os saldos apresentados nos balanços consolidados referem-se aos valores recebidos em decorrência do acordo de associação descrito na Nota Explicativa nº 1 (d), cuja realização no resultado se dará linearmente em 20 anos conforme o prazo da vigência do contrato. O início da realização deste montante ocorreu em novembro de 2008 quando as condições pré-estabelecidas para tanto foram alcançadas. Os montantes apresentados estão líquidos dos impostos, demais custos relacionados e apropriações mensais no resultado.

b) Contrato de acordo operacional com instituição financeira

A controlada EBC possui um acordo operacional com instituição financeira com o objetivo de fomentar a compra e venda de bens e imóveis no mercado imobiliário brasileiro, mediante a concessão de financiamento imobiliário.

Em cumprimento ao acordo de associação com o Itaú Holding descrito na Nota Explicativa nº 1 (d), a EBC solicitou o declinamento do contrato e aguarda manifestação da instituição financeira. Em 31 de dezembro de 2008, a controlada mantém no passivo circulante o montante de R\$396 relativo à antecipação líquida recebida.

12. CONTINGÊNCIAS

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos judiciais de natureza trabalhista e cível, estes processos encontram-se em fase de defesa administrativa ou em trâmite na esfera judicial. A classificação dos valores provisionados, segundo a natureza dos respectivos processos, é como segue:

	2008	
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Provisão para contingências:		
Trabalhistas	25	95
Cíveis	<u>-</u>	<u>306</u>
	<u>25</u>	<u>401</u>

A movimentação durante o exercício de 2008 é representada apenas pela constituição de provisão com base nas expectativas de perdas prováveis, segundo os assessores jurídicos externos.

A Companhia e suas controladas possuem outros processos de natureza trabalhista e cível, sendo classificados como probabilidade de perda possível pela Administração e seus assessores jurídicos externos. Em 31 de dezembro de 2008, esses processos totalizam R\$1.065 para causas trabalhistas e R\$2.202 para causas cíveis.

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2008, o capital social é de R\$46.138, representado por 49.448 mil ações ordinárias nominativas (em 31 de dezembro de 2007, R\$10.106 representado por 48.099 mil ações ordinárias nominativas), escriturais e sem valor nominal. De acordo com o Estatuto Social da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, o capital social poderá ser aumentado até o limite do capital autorizado, independentemente de reforma estatutária, pela emissão de até mais de 20.000 mil ações ordinárias. Os acionistas da Companhia deverão aprovar em Assembléia Geral qualquer aumento de capital que exceda o limite autorizado. De acordo com o Regulamento do Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ações preferenciais nem partes beneficiárias.

Em 27 de abril e 18 de dezembro de 2007 ocorreram aumentos de capital social nos montantes de R\$8.315 e R\$1.687, respectivamente.

Em 7 de janeiro, 8 de abril, 14 de maio e 4 de junho de 2008 ocorreram aumentos de capital social nos montantes de R\$35.000, R\$203, R\$60 e R\$769, respectivamente.

Composição acionária da Companhia:

<u>Acionistas</u>	<u>2008 (em mil)</u>		<u>2007 (em mil)</u>	
	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>
Rosediamond LLP (i)	18.404	37,22	17.715	36,83
Marcos Bulle Lopes	3.842	7,77	-	-
Citigroup Global Markets Limited	2.742	5,54	-	-
Francisco Lopes Neto	2.507	5,07	-	-
São Francisco Participações Ltda. (ii)	-	-	3.335	6,93
Equity Eng. e Empreendimentos S/C Ltda.	-	-	2.400	4,99
Administradores	201	0,41	487	1,01
Mercado (livre flutuação)	<u>21.752</u>	<u>43,99</u>	<u>24.162</u>	<u>50,24</u>
	<u>49.448</u>	<u>100</u>	<u>48.099</u>	<u>100</u>

b) Posição dos controladores, administradores e ações em circulação:

<u>Acionistas</u>	<u>2008 (em mil)</u>		<u>2007 (em mil)</u>	
	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>
Controladores	24.753	50,06	23.450	48,75
Administradores				
Conselho de Administração	-	-	17	0,03
Diretoria	201	0,41	470	0,98
Conselho Fiscal	-	-	-	-
Ações em circulação (free-float)	<u>24.494</u>	<u>49,53</u>	<u>24.162</u>	<u>50,24</u>
	<u>49.448</u>	<u>100</u>	<u>48.099</u>	<u>100</u>

- c) Posição acionária dos detentores de mais de 5% das ações de cada espécie e classe da Companhia, até o nível de pessoa física:

<u>Acionistas</u>	2008 (em mil)		2007 (em mil)	
	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>	<u>Ações ordinárias</u>	<u>%</u>
Rosediamond LLP (i)	18.404	37,22	17.715	36,83
São Francisco Participações Ltda. (ii)	-	-	3.335	6,93
Marcos Bulle Lopes	3.842	7,77	-	-
Citigroup Global Markets Limited	2.742	5,54	-	-
Francisco Lopes Neto	2.507	5,07	-	-
Outros	<u>21.953</u>	<u>44,40</u>	<u>27.049</u>	<u>56,24</u>
	<u>49.448</u>	<u>100</u>	<u>48.099</u>	<u>100</u>

- (i) A Rosediamond LLP, empresa estrangeira, tem como acionistas a St. Edward International Corporation (50,0%) e a St. Marcus Corporation (50,0%). Ambas as empresas têm como sócio o Sr. Francisco Lopes Filho (100%).
- (ii) A São Francisco Participações Ltda. tem como sócios o Sr. Marcos Bulle Lopes (99,98%) e o Sr. Francisco Lopes Neto (0,02%).

- d) Dividendos

Os dividendos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram calculados conforme demonstrado a seguir:

	<u>R\$</u>
Lucro líquido do exercício	52.059
Reserva legal constituída no período limitada a 20% do capital social da Companhia	<u>(2.000)</u>
Base de cálculo para os dividendos mínimos	<u>50.059</u>
Dividendos mínimos obrigatórios (25%)	12.515
Dividendos adicionais propostos	<u>22.526</u>
	<u>35.041</u>

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Os dividendos não pagos e registrados no montante de R\$84, referem-se ao exercício de 2006.

- e) Prejuízos acumulados

Em 31 de dezembro de 2008, a Companhia apurou um prejuízo de R\$66.945. De acordo com a determinação do artigo 189 parágrafo único da Lei nº 6.404/76, foram utilizadas as reservas de lucro e reserva legal, nessa ordem, até o limite de seus saldos para absorver o prejuízo do exercício.

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Companhias tributadas pelo Lucro Presumido:</u>			
Receita bruta de serviços	84.732	144.187	137.630
Vendas Canceladas/Devoluções	<u>(409)</u>	<u>(985)</u>	<u>(607)</u>
Receita líquida de serviços	<u>84.323</u>	<u>143.202</u>	<u>137.023</u>
Lucro presumido (32%)	26.983	45.824	43.847
Outras receitas operacionais e financeiras (b)	<u>384</u>	<u>838</u>	<u>1.209</u>
Base de cálculo do IRPJ e da CSLL	27.367	46.662	45.056
IRPJ - Alíquota nominal - 15%	(4.105)	(6.999)	(6.758)
IRPJ - Adicional 10% (vide Nota 2 (g))	(2.713)	(4.642)	(4.377)
CSLL - Alíquota nominal de 9%	<u>(2.463)</u>	<u>(4.200)</u>	<u>(4.055)</u>
Despesa com imposto de renda e contribuição social, base Lucro Presumido	<u>(9.281)</u>	<u>(15.841)</u>	<u>(15.190)</u>
<u>Companhias tributadas pelo Lucro Real: (a)</u>			
Lucro contábil antes do imposto de renda e da contribuição social	(67.801)	(58.050)	3.162
Participações/Contribuições estatutárias	<u>(3.831)</u>	<u>(5.089)</u>	<u>-</u>
	(71.632)	(63.139)	3.162
Expectativa de benefício (despesa) de imposto de renda e contribuição social a alíquotas nominais (34%)	24.355	21.467	(1.075)
Ajustes para obtenção da alíquota efetiva decorrentes de diferenças permanentes:			
Resultado de equivalência patrimonial	12.528	-	10.658
Provisão para perdas em controladas	(386)	-	(386)
Perda com investimentos	(25.641)	-	(25.641)
Outras adições (exclusões)	<u>(6.169)</u>	<u>-</u>	<u>(8.629)</u>
Benefício (Despesa) com imposto de renda e contribuição social, base Lucro Real	<u>4.687</u>	<u>-</u>	<u>(2.531)</u>
Benefício (Despesa) de imposto de renda e contribuição social total	<u>4.687</u>	<u>(9.281)</u>	<u>(18.372)</u>
	<u>(15.733)</u>	<u>(15.733)</u>	<u>(15.733)</u>

(a) As informações apresentadas referem-se à reconciliação combinada do imposto de renda para a alíquota efetiva de todas as controladas da Companhia que optaram por este regime de tributação.

(b) Valor consolidado das receitas financeiras e outras receitas operacionais das controladas, exceto LPS Brasil, EBC, LCI e SATI que são tributadas pelo lucro real.

A Companhia e suas controladas tributadas pelo regime de lucro real apuraram diferenças temporárias, prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social, sobre os quais foram contabilizados imposto de renda e contribuição social diferidos, como seguem:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/08</u>	<u>31/12/08</u>	<u>31/12/07</u>
Apurados sobre:			
Diferenças temporárias	3.264	4.625	348
Prejuízo fiscal e base negativa	<u>1.558</u>	<u>2.437</u>	<u>25</u>
	<u>4.822</u>	<u>7.062</u>	<u>373</u>
Circulante	<u>3.378</u>	<u>5.618</u>	<u>373</u>
Não circulante	<u>1.444</u>	<u>1.444</u>	<u>-</u>

A Administração considera que os ativos diferidos decorrentes de diferenças temporárias serão realizados na proporção da solução final das contingências e eventos que as originaram.

Com base no estudo técnico das projeções de resultados tributáveis computados de acordo com a Instrução CVM nº 371 de 27 de julho de 2002, a Companhia estima recuperar o crédito decorrente de prejuízos fiscais no decorrer dos próximos dois anos, conforme classificado entre circulante e não circulante.

15. COMPROMISSOS

a) Contratos de Aluguel

A Companhia e suas controladas realizam suas atividades operacionais em imóveis alugados. Os contratos de locação possuem cláusulas de correção anuais indexadas ao Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e vigência atual superior há 12 meses. Estes contratos representam um custo anual aproximado de R\$6.972.

b) Contrato de Licença de Uso da marca Lopes

A Companhia e Francisco Lopes Filho (“FLF”) celebraram, em 15 de agosto de 2006, o Contrato de Licença de Uso de Marcas, pelo qual FLF outorgou à Companhia, com exclusividade, pelo prazo de dez anos, podendo ser renovado por acordo escrito entre as partes, a licença onerosa de uso das marcas “Lopes”. As condições acordadas foram as seguintes:

<u>Ano</u>	<u>Remuneração mensal</u>
2006, 2007 e 2008	Sem ônus - gratuito
2009 e 2010	80
2011	100
2012	120
2013	140
2014, 2015 e 2016	160

Os valores da remuneração são corrigidos anualmente pelo índice de variação da taxa SELIC, ou alternativamente, pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI (FGV) ou IGP-M (FGV); entre eles aquele cuja variação do índice for maior no período de cada ano. O não-pagamento da remuneração no prazo fixado no contrato acarretará juros moratórios de 1% ao mês e atualização monetária calculada pela variação do IGP-M (FGV), ou outro índice que o substitua, ambos calculados sobre o valor devido, desde a data de vencimento até o efetivo pagamento, “pro rata die”, mais multa de 10% sobre o valor devido.

16. REMUNERAÇÃO

a) Remuneração da Administração

Em 28 de abril de 2008 na Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária foi aprovado o limite de remuneração global dos administradores da Companhia para o exercício social de 2008 no total de R\$13.200, assim demonstrado:

	2008			2007		
	Fixa	Variável	Total	Fixa	Variável	Total
Conselho Fiscal	267	-	267	-	-	-
Conselho de Administração	260	-	260	900	-	900
Diretores estatutários	<u>5.489</u>	<u>7.184</u>	<u>12.673</u>	<u>3.744</u>	<u>7.387</u>	<u>11.131</u>
	<u>6.016</u>	<u>7.184</u>	<u>13.200</u>	<u>4.644</u>	<u>7.387</u>	<u>12.031</u>

	Opções de outorga			
	Programa 2008		Programa 2007	
	Preço		Preço	
	Saldo das opções (unidades)	médio de exercício (em R\$)	Saldo das opções (unidades)	médio de exercício (em R\$)
Conselho de Administração	-	-	64.000	16,00
Diretores estatutários	<u>819.678</u>	25,20	<u>725.619</u>	16,00
	<u>819.678</u>		<u>789.619</u>	

Foram registrados até 31 de dezembro de 2008, a título de remuneração dos administradores da Companhia e de suas controladas, os montantes de R\$4.177 e R\$10.567 (R\$7.306 e R\$8.490 em 2007), na controladora e no consolidado, respectivamente. Os saldos da remuneração variável de 2008 estão registrados na conta de “Participações estatutárias e contribuições aos empregados e administradores”.

b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados (“PLR”)

O programa de participação dos colaboradores nos lucros e resultados é vinculado aos resultados econômico-financeiros da Companhia e de suas controladas, mensurados com base em indicadores de desempenho financeiro, metas específicas das áreas e avaliações de desempenho individuais dos colaboradores.

Em 31 de dezembro de 2008, estão registrados os montantes de R\$6.611 e R\$9.623 na controladora e no consolidado, respectivamente, a título de PLR.

17. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES

O plano de opção de compra de ações da Companhia (“Plano”) foi aprovado na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 7 de novembro de 2006 e visa estimular os conselheiros, diretores, determinados empregados e prestadores de serviços da Companhia, bem como os de suas controladas, a contribuírem significativamente para o sucesso da Companhia por meio da concessão de opções de compra de ações de emissão da Companhia. O Plano é administrado pelo Conselho de Administração da Companhia, o qual pode, a qualquer tempo, constituir um Comitê de Remuneração para auxiliá-lo nessa função. O Plano é válido por dez anos.

Os participantes do Plano são selecionados a exclusivo critério do Conselho de Administração. A opção de compra de ações a ser outorgada pelo Plano confere aos participantes direitos sobre as ações ordinárias da Companhia, cuja quantidade não poderá exceder, a qualquer tempo, o montante máximo e cumulativo de 5% do total das ações da Companhia em qualquer tempo. O Conselho de Administração também determinará o preço de exercício das opções, caso a caso, o qual não poderá, em nenhuma hipótese, ser inferior a 80% do preço médio de negociação das ações em bolsa de valores nos 60 dias anteriores à data de outorga da opção, ajustado pelo IGP-M. As opções concedidas ao amparo do plano de opção de compra de ações são intransferíveis e somente poderão ser exercidas: (i) dentro do prazo máximo de seis anos, após o que perderão sua validade; e (ii) após o prazo de um ano da data da sua outorga, e a partir daí na proporção de, no máximo, 25% das opções recebidas por cada participante ao ano. Em caso de desligamento do participante da Companhia, nas hipóteses previstas no Plano, as opções não exercíveis à época do desligamento serão extintas automaticamente e as opções exercíveis poderão ser exercidas em prazo indicado no Plano, a depender do motivo do desligamento.

Nos exercícios apresentados nas demonstrações financeiras da Companhia, foram concedidas opções para compra de ações apenas a diretores e membros do Conselho de Administração com liquidação exclusiva em ações.

As movimentações das opções de compras das ações foram as seguintes:

<u>Descrição</u>	<u>Opções de compra (unidade)</u>	
	<u>31/12/08</u>	<u>31/12/07</u>
Saldo de opções de compra de ações ordinárias não exercidas no início do exercício	832.067	-
Movimentação ocorrida no exercício:		
Concedidas	1.256.670	952.172
Exercidas	(57.318)	(99.202)
Canceladas	<u>(418.164)</u>	<u>(20.903)</u>
Saldo de opções de compra de ações ordinárias não exercidas ao final do exercício	<u>1.613.255</u>	<u>832.067</u>

Durante o exercício de 2008, a Companhia reavaliou os modelos de precificação das opções com base nas características do Plano considerando, entre outros, o prazo de exercício das opções, o período de carência para o exercício (*vesting period*) e o histórico de volatilidade da ação. Com base nesses elementos, a Companhia optou, a partir da introdução do CPC nº 10, pelo método de precificação Binomial. As premissas utilizadas no cálculo do valor justo das opções nas respectivas datas de outorga das opções foram as seguintes:

	Plano 2008 <u>(em R\$)</u>	Plano 2007 <u>(em R\$)</u>
Preço de exercício (i)	R\$25,20	R\$17,00
Preço médio de exercício do Plano	R\$28,27	R\$19,32
Volatilidade (ii)	41,70%	48,91%
Maturidade	4 anos	4 anos
Dividendos (<i>dividend yield</i>)	1,63%	2,17%
Taxa de risco (iii)	12,25%	12,75%
Valor justo médio da opção na data de outorga	R\$10,61	R\$8,97

- (i) Foi fixado o preço de exercício das opções por ação ajustados pelo IGP-M.
- (ii) A Volatilidade compreende o período entre a aprovação do Plano de Ações e a data da Outorga de cada plano.
- (iii) Taxa SELIC.

A contabilização dessas opções ocorre com o crédito em conta especial de patrimônio líquido, junto com as “Reservas de Capital”, como “Opções Outorgadas Reconhecidas”, quando for pagamento baseado em ações e liquidado com instrumentos patrimoniais. A contrapartida, conforme o CPC nº 10, é na conta de despesa operacional.

Em 31 de dezembro de 2008, a Companhia registrou despesas operacionais com os referidos planos no montante de R\$6.299 (em 1º de janeiro de 2008, no balanço de transição, foi reconhecido o montante de R\$3.501 no patrimônio líquido).

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Os instrumentos financeiros estão apresentados nos balanços pelos valores originais e pelas respectivas apropriações de receitas e encargos, os quais se aproximam dos valores de mercado.

A Companhia e suas controladas não mantêm instrumentos financeiros para operações com derivativos em 31 de dezembro de 2008.

Os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a concentrações de risco de crédito consistem primariamente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber. A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias com instituições aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de risco. A base de clientes é pulverizada, sendo o nível de contas a receber das Companhias monitorado por meio de controles internos, e para aqueles em que não há expectativa de realização é constituída a provisão para perdas com créditos de liquidação duvidosa, o que limita o risco de contas inadimplentes.

As aplicações financeiras das controladas da Companhia são basicamente mantidas em operações remuneradas pelo CDI. Os valores de mercado não diferem dos saldos das aplicações financeiras e do saldo de empréstimos.

19. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm cobertura de seguros em montante considerado suficiente pela Administração em face dos riscos que envolvem incêndios, alagamentos, bens próprios e de terceiros e acidentes de trabalho, entre outros. As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de uma auditoria de demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram examinadas pelos nossos auditores independentes.

20. EVENTO SUBSEQUENTE

- a) Em 23 de janeiro de 2009, a Companhia alienou seu investimento LPS Pará pelo montante de R\$500, apurando uma perda no montante aproximado de R\$570.
-

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA

[página intencionalmente deixada em branco]

FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA - 2010 - LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMOVEIS S/A

[página intencionalmente deixada em branco]

Índice

1. Responsáveis pelo formulário

1.1 - Declaração e Identificação dos responsáveis	A-1
---	-----

2. Auditores independentes

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores	A-2
2.3 - Outras informações relevantes	A-3

3. Informações financ. selecionadas

3.1 - Informações Financeiras	A-4
3.2 - Medições não contábeis	A-5
3.3 - Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras	A-6
3.4 - Política de destinação dos resultados	A-7
3.5 - Distribuição de dividendos e retenção de lucro líquido	1A-0
3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas	A-11
3.7 - Nível de endividamento	A-12
3.8 - Obrigações de acordo com a natureza e prazo de vencimento	A-13
3.9 - Outras informações relevantes	A-14

4. Fatores de risco

4.1 - Descrição dos fatores de risco	A-15
4.2 - Comentários sobre expectativas de alterações na exposição aos fatores de risco	A-26
4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes	A-27
4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores	A-29
4.5 - Processos sigilosos relevantes	A-30
4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto	A-31
4.7 - Outras contingências relevantes	A-32
4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados	A-33

5. Risco de mercado

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado	A-34
--	------

Índice

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado	A-37
5.3 - Alterações significativas nos principais riscos de mercado	A-38
5.4 - Outras informações relevantes	A-39
6. Histórico do emissor	
6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM	A-40
6.3 - Breve histórico	A-41
6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas	A-42
6.6 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial	A-52
6.7 - Outras informações relevantes	A-53
7. Atividades do emissor	
7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas	A-54
7.2 - Informações sobre segmentos operacionais	A-57
7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais	A-59
7.4 - Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total	A-68
7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades	A-69
7.6 - Receitas relevantes provenientes do exterior	A-85
7.7 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades	A-86
7.8 - Relações de longo prazo relevantes	A-87
7.9 - Outras informações relevantes	A-88
8. Grupo econômico	
8.1 - Descrição do Grupo Econômico	A-101
8.2 - Organograma do Grupo Econômico	A-103
8.3 - Operações de reestruturação	A-104
8.4 - Outras informações relevantes	A-106
9. Ativos relevantes	
9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes - outros	A-107
9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.a - Ativos imobilizados	A-108

Índice

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.b - Patentes, marcas, licenças, concessões, franquias e contratos de transferência de tecnologia	A-109
9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.c - Participações em sociedades	A-110
9.2 - Outras informações relevantes	A-116

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais	A-118
10.2 - Resultado operacional e financeiro	A-151
10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras	A-153
10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor	A-155
10.5 - Políticas contábeis críticas	A-157
10.6 - Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras - Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor	A-158
10.7 - Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios	A-159
10.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras	A-160
10.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras	A-161
10.10 - Plano de negócios	A-162
10.11 - Outros fatores com influência relevante	A-163

11. Projeções

11.1 - Projeções divulgadas e premissas	A-164
11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas	A-165

12. Assembléia e administração

12.1 - Descrição da estrutura administrativa	A-166
12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais	A-170
12.3 - Datas e jornais de publicação das informações exigidas pela Lei nº6.404/76	A-172
12.4 - Regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração	A-173
12.5 - Descrição da cláusula compromissória para resolução de conflitos por meio de arbitragem	A-174
12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal	A-175
12.7 - Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, financeiro e de remuneração	A-181
12.9 - Existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o 2º grau relacionadas a administradores do emissor, controladas e controladores	A-182

Índice

12.10 - Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros	A-183
12.11 - Acordos, inclusive apólices de seguros, para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores	A-186
12.12 - Outras informações relevantes	A-187
13. Remuneração dos administradores	
13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária	A-189
13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal	A-191
13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal	A-192
13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária	A-194
13.5 - Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis, detidas por administradores e conselheiros fiscais - por órgão	A-197
13.6 - Remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária	A-198
13.7 - Informações sobre as opções em aberto detidas pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária	A-199
13.8 - Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária	A-200
13.9 - Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a 13.8 - Método de precificação do valor das ações e das opções	A-201
13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários	A-202
13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal	A-203
13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria	A-204
13.13 - Percentual na remuneração total detido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores	A-205
13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam	A-206
13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor	A-207
13.16 - Outras informações relevantes	A-208
14. Recursos humanos	
14.1 - Descrição dos recursos humanos	A-209
14.2 - Alterações relevantes - Recursos humanos	A-211
14.3 - Descrição da política de remuneração dos empregados	A-212

Índice

14.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos	A-214
15. Controle	
15.1 / 15.2 - Posição acionária	A-216
15.3 - Distribuição de capital	A-224
15.4 - Organograma dos acionistas	A-225
15.5 - Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte	A-226
15.6 - Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor	A-227
15.7 - Outras informações relevantes	A-228
16. Transações partes relacionadas	
16.1 - Descrição das regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas	A-229
16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas	A-230
16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado	A-265
17. Capital social	
17.1 - Informações sobre o capital social	A-266
17.2 - Aumentos do capital social	A-267
17.3 - Informações sobre desdobramentos, grupamentos e bonificações de ações	A-269
17.4 - Informações sobre reduções do capital social	A-270
17.5 - Outras informações relevantes	A-271
18. Valores mobiliários	
18.1 - Direitos das ações	A-272
18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública	A-273
18.3 - Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto	A-275
18.4 - Volume de negociações e maiores e menores cotações dos valores mobiliários negociados	A-276
18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos	A-277
18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação	A-278

Índice

18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros	A-279
18.8 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor	A-280
18.9 - Descrição das ofertas públicas de aquisição feitas pelo emissor relativas a ações de emissão de terceiros	A-281
18.10 - Outras informações relevantes	A-282
19. Planos de recompra/tesouraria	
19.1 - Informações sobre planos de recompra de ações do emissor	A-283
19.2 - Movimentação dos valores mobiliários mantidos em tesouraria	A-284
19.3 - Informações sobre valores mobiliários mantidos em tesouraria na data de encerramento do último exercício social	A-285
19.4 - Outras informações relevantes	A-286
20. Política de negociação	
20.1 - Informações sobre a política de negociação de valores mobiliários	A-287
20.2 - Outras informações relevantes	A-288
21. Política de divulgação	
21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações	A-289
21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas	A-293
21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações	A-294
21.4 - Outras informações relevantes	A-295
22. Negócios extraordinários	
22.1 - Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor	A-296
22.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor	A-297
22.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais	A-298
22.4 - Outras informações relevantes	A-299

1.1 - Declaração e Identificação dos responsáveis

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

Marcos Bulle Lopes

Cargo do responsável

Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário

Marcello Leone

Cargo do responsável

Diretor de Relações com Investidores

Os diretores acima qualificados, declaram que:

- a. reviram o formulário de referência
- b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19
- c. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos

2.1/2.2 - Identificação e remuneração dos Auditores

Código CVM do auditor	385-9
Nome/Razão social do auditor	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
CPF/CNPJ do auditor	49.928.567/0001-11
Período de prestação de serviço	22/05/2006
Nome do responsável técnico	Walter Dalsasso
CPF do responsável técnico	531.252.408-59
Endereço	Rua Alexandre Dumas, 1981, Santo Amaro, São Paulo, SP, Brasil, CEP 04717-000, Telefone (11) 51861506, Fax (11) 51852911, e-mail: wdalsasso@deloitte.com
Descrição do serviço contratado	2007: Revisão de Laudo de Avaliação, Due Diligence e Auditoria Contábil. 2008: Revisão de Laudo de Avaliação, Due Diligence e Auditoria Contábil. 2009: Revisão de Controles Internos e Auditoria Contábil. 2010: Revisão de Laudo de Avaliação, Due Diligence, Auditoria Contábil e Revisão de IFRS.
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	<p>2007 Revisão de Laudo de Avaliação: R\$ 16.269,97 Due Diligence: R\$ 296.437,61 Auditoria Contábil: R\$ 332.508,53 Total 2007: R\$ 645.216,11</p> <p>2008 Revisão de Laudo de Avaliação: R\$ 38.567,49 Due Diligence: R\$ 413.490,85 Auditoria Contábil: R\$ 415.456,45 Total 2008: R\$ 867.514,79</p> <p>2009 Revisão de Controles Internos: R\$ 12.471,85 Auditoria Contábil: R\$ 804.564,27 Total 2009: R\$ 817.036,12</p> <p>2010 Revisão de Laudo de Avaliação: R\$ 320.759,73 Due Diligence: R\$ 130.310,48 Auditoria Contábil: R\$ 489.399,13 Revisão de IFRS: R\$ 69.421,48 Total 2010: R\$ 1.009.890,82</p>
Justificativa da substituição	Não há
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	Não há

2.3 - Outras informações relevantes

2.3. Outras informações que a Companhia julga relevantes

Não há outras informações julgadas relevantes.

3.1 - Informações Financeiras

(Reais)	Últ. Inf. Contábil (30/06/2010)	Exercício social (31/12/2009)	Exercício social (31/12/2008)	Exercício social (31/12/2007)
Patrimônio Líquido	51.654.176,41	14.138.447,76	1.301.824,64	27.144.370,28
Ativo Total	323.869.537,53	333.244.994,45	290.850.147,81	626.825.096,82
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	142.822.216,18	224.693.634,16	231.977.347,11	142.952.414,44
Resultado Bruto	122.840.830,05	188.992.649,12	185.167.287,18	117.413.758,50
Resultado Líquido	34.802.026,82	49.996.883,83	-66.944.908,17	52.059.104,69
Número de Ações, Ex-Tesouraria (Unidades)	49.506.719	49.448.033	49.448.033	48.099.000
Valor Patrimonial de Ação (Reais Unidade)	1,043400	0,285920	0,026330	0,564360
Resultado Líquido por Ação	0,702980	1,011100	-1,353850	1,082330

3.2 - Medições não contábeis

3.2. Medições não contábeis, conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas e explicações sobre o motivo pelo qual a Companhia entende que tais medições são mais apropriadas para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

a) o valor das medições não contábeis e,

b) conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas:

Reconciliação (R\$ milhares)*	30/06/2010	2009	2008	2007
Lucro líquido contábil	34.802	49.997	-66.945	52.059
Imposto de renda e contribuição social	15.421	18.494	18.372	15.733
Resultado financeiro líquido	-5.367	-10.660	-10.716	591
Depreciações e amortizações	4.991	7.943	23.129	2.894
Participação dos minoritários da Companhia	10.024	18.134	13.053	1.748
EBITDA Ajustado (conforme definido abaixo)	59.871	83.908	-23.107	73.025

* informações consolidadas.

c) Motivo pelo qual entendemos que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da nossa condição financeira e do resultado de nossas operações

EBITDA Ajustado

O EBITDA Ajustado significa o lucro (prejuízo) líquido mais participação minoritária antes do imposto de renda e da contribuição social, dos resultados financeiros líquidos e da depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado não é medida de desempenho financeiro de acordo com as práticas contábeis adotadas na República Federativa do Brasil ("Brasil" ou "País"), as quais são baseadas na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), nas normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e nas normas contábeis emitidas pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil ("IBRACON"), pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC") e o Conselho de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") ("BR GAAP"), com as práticas contábeis geralmente aceitas nos Estados Unidos da América ("US GAAP"), ou com as *International Financial Reporting Standards* ("IFRS"), e também não deve ser considerado como alternativa ao lucro líquido como uma medida de desempenho operacional, ou como alternativa ao fluxo de caixa operacional ou uma medida de liquidez. O EBITDA Ajustado não é calculado utilizando-se uma metodologia padrão e não deve ser comparado à definição de EBITDA Ajustado ou medidas similares utilizadas por outras companhias.

Como as receitas e despesas financeiras, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização não foram considerados no cálculo do EBITDA Ajustado, acreditamos que nosso EBITDA Ajustado fornece uma indicação de nosso desempenho econômico geral, o qual não é afetado pelas variações das taxas de juros, variações nas alíquotas de imposto de renda e contribuição social, ou depreciação e amortização. Dessa forma, acreditamos que o EBITDA Ajustado é ferramenta importante para comparar periodicamente nosso desempenho operacional, sendo também utilizado em determinadas decisões administrativas.

3.3 - Eventos subsequentes às últimas demonstrações financeiras

3.3. Evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente

Após as últimas demonstrações financeiras relativas ao período de seis meses encerrado em 30/06/2010, adquirimos, em 8 de julho de 2010, uma participação adicional de 10,01% na RV Patrimóvel – Consultoria de Imóveis S.A. (anteriormente denominada LPS Patrimóvel – Consultoria de Imóveis S.A.) (“RV Patrimóvel”), pelo valor de R\$10 milhões. Adicionalmente, adquirimos o controle das sociedades listadas abaixo:

(i) em julho de 2010, adquirimos 51% das operações da Vila Nova Conceição Imobiliária Ltda. (“VNC”). O valor estimado da aquisição das operações da VNC é R\$ 7,1 milhões. Pagaremos o valor fixo inicial de R\$1,8 milhões e o saldo restante será pago em 4 parcelas variáveis em função da performance, considerando o cenário base, de aproximadamente R\$1,3 milhões cada uma, durante os 4 anos subsequentes. Haverá, ainda, um investimento realizado por nós, no valor de R\$0,3 milhão, para expansão da VNC Pronto Consultoria de Imóveis S.A. (“VNC Pronto”);

(ii) em julho de 2010, adquirimos 51% das operações da Self Imóveis Ltda. (“Self”). O valor estimado da aquisição das operações da Self é R\$ 2,6 milhões. Foi realizado o pagamento de uma parcela fixa inicial de R\$900 mil. O saldo restante de R\$ 1,7 milhões será pago em 2 parcelas variáveis em função de performance ao final do 3º e 4º anos de operação, considerando o cenário base;

(iii) em agosto de 2010, adquirimos 51% das operações da Plus Imóveis Ltda. (“Plus Imóveis”). O valor estimado da aquisição da Plus é de R\$11,7 milhões sendo que preço de aquisição é composto de uma parte fixa inicial no valor de R\$4,7 milhões. O saldo de R\$7 milhões será pago em 4 parcelas variáveis em função da performance, ao final do 1º, 2º, 3º e 4º anos de operação, considerando o cenário base;

(iv) em setembro de 2010, adquirimos 51% das operações da Maber Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Maber”). O valor estimado da aquisição da Maber é de R\$17,3 milhões sendo que o preço de aquisição é composto de uma parte fixa inicial no valor de R\$6 milhões. O saldo de R\$11,3 milhões será pago em 4 parcelas variáveis em função da performance, ao final do 1º, 2º, 3º e 4º anos de operação, considerando o cenário base;

As operações acima mencionadas estão descritas de forma mais detalhada e em conformidade com as determinações da Deliberação da CVM nº 593, de 15 de setembro de 2009 (“Deliberação CVM 593”) no item 6.5. deste formulário de referência (“Formulário de Referência”).

3.4 - Política de destinação dos resultados

3.4. Descrição da política de destinação dos resultados dos 3 últimos exercícios sociais

	Exercício Social encerrado em		
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
a) Regras sobre retenção de lucros.	<p>Nosso estatuto social ("Estatuto Social") prevê que o resultado do exercício, após os ajustes e deduções previstos em lei, poderá ter a seguinte destinação: 5% para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% do capital social (no exercício em que o saldo da reserva legal, acrescido dos montantes da reserva de capital exceder 30% capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal).</p> <p>O saldo remanescente dos lucros, se houver, terá a destinação que nossa assembleia geral de acionistas ("Assembleia Geral") determinar, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício por nós deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta orçamentária previamente aprovada por nosso conselho de administração ("Conselho de Administração"). Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social, ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.</p> <p>A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive a instituída em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.</p>	<p>Nosso Estatuto Social prevê que o resultado do exercício, após os ajustes e deduções previstos em lei, poderá ter a seguinte destinação: 5% para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% do capital social (no exercício em que o saldo da reserva legal acrescido dos montantes da reserva de capital exceder a 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal).</p> <p>O saldo remanescente dos lucros, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício por nós deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta orçamentária previamente aprovada pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social, ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.</p> <p>A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive a instituída em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.</p>	<p>Nosso Estatuto Social prevê que o resultado do exercício, após os ajustes e deduções previstos em lei, poderá ter a seguinte destinação: 5% para a constituição de reserva legal, até que ela atinja 20% do capital social (no exercício em que o saldo da reserva legal acrescido dos montantes da reserva de capital exceder a 30% do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal).</p> <p>O saldo remanescente dos lucros, se houver, terá a destinação que a Assembleia Geral determinar, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício por nós deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta orçamentária previamente aprovada pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social, ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.</p> <p>A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive a instituída em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.</p>

3.4 - Política de destinação dos resultados

	Exercício Social encerrado em		
	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
<p>b) Regras sobre distribuição de dividendos.</p>	<p>Não menos do que 25% do lucro líquido anual ajustado, na forma prevista pelo artigo 202, da Lei de Sociedades por Ações.</p> <p>A Assembleia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da nossa diretoria ("Diretoria") uma participação nos lucros, após deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e contribuição social, nos casos, formas e limites legais.</p> <p>Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.</p> <p>Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, <i>ad referendum</i> da Assembleia Geral, poderemos pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto no nosso Estatuto Social.</p> <p>Em caso de juros sobre capital próprio aos acionistas e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, os acionistas serão compensados com os dividendos a que têm direito, sendo-lhes assegurado o pagamento de eventual saldo</p>	<p>Não menos do que 25% do lucro líquido anual ajustado, na forma prevista pelo artigo 202, da Lei de Sociedades por Ações.</p> <p>A Assembleia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma participação nos lucros, após deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e contribuição social, nos casos, formas e limites legais.</p> <p>Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.</p> <p>Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, <i>ad referendum</i> da Assembleia Geral, poderemos pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto no nosso Estatuto Social.</p> <p>Em caso de juros sobre capital próprio aos acionistas e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, os acionistas serão compensados com os dividendos a que têm direito, sendo-lhes assegurado o pagamento de eventual saldo remanescente.</p>	<p>Não menos do que 25% do lucro líquido anual ajustado, na forma prevista pelo artigo 202, da Lei de Sociedades por Ações.</p> <p>A Assembleia Geral poderá atribuir aos membros do Conselho de Administração e da Diretoria uma participação nos lucros, após deduzidos os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e contribuição social, nos casos, formas e limites legais.</p> <p>Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.</p> <p>Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, <i>ad referendum</i> da Assembleia Geral, poderemos pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio destes últimos, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto no nosso Estatuto Social.</p> <p>Em caso de juros sobre capital próprio aos acionistas e atribuição dos mesmos ao valor do dividendo obrigatório, os acionistas serão compensados com os dividendos a que têm direito, sendo-lhes assegurado o pagamento de eventual saldo remanescente.</p> <p>Poderemos elaborar balanços semestrais, ou em períodos</p>

3.4 - Política de destinação dos resultados

	<p>remanescente.</p> <p>Poderemos elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração: (a) o pagamento de dividendo ou juros sobre o capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral; (b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 meses, ou juros sobre o capital próprio, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e (c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre o capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes.</p> <p>Na Assembleia Geral Ordinária realizada em 26 de abril 2010, o saldo do lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e para a absorção de prejuízos, foi integralmente destinado para a distribuição entre os nossos acionistas.</p>	<p>Poderemos elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração: (a) o pagamento de dividendo ou juros sobre o capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral; (b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 meses, ou juros sobre o capital próprio, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e (c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre o capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes.</p> <p>Em decorrência do prejuízo contábil registrado no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008, não houve distribuição de dividendos aos nossos acionistas.</p>	<p>inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração: (a) o pagamento de dividendo ou juros sobre o capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral; (b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 meses, ou juros sobre o capital próprio, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital; e (c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre o capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes.</p> <p>Na Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2008, o saldo do lucro remanescente, após a destinação para a reserva legal e para investimentos na viabilização da expansão orgânica dos negócios, foi integralmente destinado para a distribuição entre os nossos acionistas.</p>
c) Periodicidade das distribuições de dividendos.	<p>Anual. No entanto, poderemos elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores e declarar, por deliberação do Conselho de Administração o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio.</p>	<p>Anual. No entanto, poderemos elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores e declarar, por deliberação do Conselho de Administração o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio.</p>	<p>Anual. No entanto, poderemos elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores e declarar, por deliberação do Conselho de Administração o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio.</p>
d) Eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.	<p>Não nos são impostas restrições especiais à distribuição de dividendos que não aquelas previstas no nosso Estatuto Social, qual seja, 5% para a reserva legal, até atingir 20% do nosso capital social integralizado.</p>	<p>Não nos são impostas restrições especiais à distribuição de dividendos que não aquelas previstas no nosso Estatuto Social, qual seja, 5% para a reserva legal, até atingir 20% do nosso capital social integralizado.</p>	<p>Não nos são impostas restrições especiais à distribuição de dividendos que não aquelas previstas no nosso Estatuto Social, qual seja, 5% para a reserva legal, até atingir 20% (do nosso capital social integralizado).</p>

3.5 - Distribuição de dividendos e retenção de lucro líquido

(Reais)	Últ. Inf. Contábil 30/06/2010	Exercício social 31/12/2009	Exercício social 31/12/2008	Exercício social 31/12/2007
Lucro líquido ajustado		41.360.818,51		52.059.149,69
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado		99.933163		67.310809
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor		2.920000		1.290000
Dividendo distribuído total		41.333.174,05		35.041.404,69
Lucro líquido retido		27.644,46		17.017.700,00
Data da aprovação da retenção		26/04/2010		28/04/2008

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
Ordinária			41.333.174,05	25/06/2010	35.041.404,69	14/05/2008

3.6 - Declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas

Não houve dividendos declarados à conta de lucros retidos ou reservas constituídas nos 3 (três) últimos exercícios sociais.

3.7 - Nível de endividamento

Exercício Social	Montante total da dívida, de qualquer natureza	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
30/06/2010	265.230.869,00	Índice de Endividamento	5,13000000	
31/12/2009	313.490.866,39	Índice de Endividamento	22,17000000	

3.8 - Obrigações de acordo com a natureza e prazo de vencimento

Últ. Inf. Contábil (30/06/2010)						
Tipo de dívida	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total	
Quirografárias	63.826.532,40	36.296.321,57	23.841.476,98	141.266.538,05	265.230.869,00	
Total	63.826.532,40	36.296.321,57	23.841.476,98	141.266.538,05	265.230.869,00	
Observação						
Exercício social (31/12/2009)						
Tipo de dívida	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total	
Quirografárias	106.340.527,40	36.128.527,71	23.806.547,23	147.215.264,04	313.490.866,38	
Total	106.340.527,40	36.128.527,71	23.806.547,23	147.215.264,04	313.490.866,38	
Observação						

3.9 - Outras informações relevantes

3.9. Outras informações que a Companhia julga relevantes

Não há outras informações consideradas relevantes para este item 3 do Formulário de Referência.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

4.1. Fatores de risco que possam influenciar a decisão de investimento, em especial, aqueles relacionados:

a. Da Companhia

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos ou o aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis para financiar suas aquisições.

Os compradores de imóveis em geral dependem de empréstimos para financiar suas aquisições. O Conselho Monetário Nacional ("CMN") tem o poder de alterar a qualquer tempo o valor dos recursos que os bancos e instituições financeiras devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário. Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para o financiamento imobiliário ou ocorra um aumento das taxas de juros ou caso os bancos venham, por outros motivos, reduzir a oferta de recursos no mercado para financiamento imobiliário ou aumentar as taxas de juros praticadas, a capacidade ou disposição dos potenciais compradores para financiar suas aquisições podem ser afetadas adversamente. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda por imóveis e causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

Nossa estratégia de aquisições envolve riscos relacionados à integração dos negócios adquiridos e à descoberta de eventuais contingências não identificadas anteriormente e poderemos não alcançar as metas financeiras e estratégicas previstas à época de qualquer aquisição.

O processo de integração de operações de empresas adquiridas pode resultar em dificuldades de natureza operacional, contábil, comercial, financeira e contratual, incluindo, mas não se limitando a:

- dificuldade em manter um bom relacionamento entre nós e as empresas adquiridas;
- dificuldade de integração nas áreas de *marketing* e vendas, bem como problemas na integração das plataformas tecnológicas, negócios e operações adquiridas;
- potencial perda de empregados-chave do negócio adquirido; e
- custos adicionais não programados relacionados à operação de integração.

As aquisições que efetuamos foram estruturadas de forma que contingências relativas aos períodos anteriores às referidas aquisições têm como contrapartida garantias contratuais dos respectivos vendedores. Desta forma, os vendedores prestaram garantias em nosso favor como forma de suprir essas eventuais contingências. Entretanto, podemos eventualmente vir a descobrir contingências não identificadas anteriormente em empresas adquiridas, em relação às quais podemos ser responsabilizados, inclusive, na qualidade de sucessores. Caso venhamos a incorrer em custos e despesas associadas a estas contingências e as garantias dos vendedores não sejam suficientes para cobri-las, nossos resultados operacionais e condição financeira poderão ser negativamente afetados. Apesar de nossa experiência em aquisição de empresas e na integração de seus negócios aos nossos, não podemos garantir que obteremos o mesmo sucesso em aquisições futuras, as quais estarão igualmente expostas aos riscos de contingência aqui mencionados. Em razão de quaisquer dos fatores mencionados acima, podemos não ser capazes de implementar com êxito nossa estratégia de integração de empresas adquiridas ou de obter os patamares de resultados esperados com essas aquisições, o que poderá afetar adversamente os nossos negócios e resultados. Além disso, podemos ter superavaliado o valor real do ativo das empresas adquiridas ou tais aquisições podem não contribuir conforme esperávamos à época da aquisição com as metas financeiras, comerciais e estratégicas que prevíamos. Esses fatores podem causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

Mudanças na nossa administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode afetar adversamente nossos negócios e resultados.

A nossa atividade exige alta qualificação dos nossos administradores, tanto em relação ao conhecimento do setor imobiliário, relacionamento com incorporadores, compradores e vendedores de imóveis, como na agilidade e precisão na tomada das decisões, motivação e organização da força de vendas. A eventual perda dos nossos principais executivos e a nossa incapacidade de atrair e manter profissionais qualificados pode causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

Se não formos capazes de manter relacionamento comercial satisfatório ou celebrar acordos com incorporadores para comercializar seus empreendimentos ou, ainda, caso não seja mantida a remuneração atualmente auferida por nós, poderemos sofrer um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados.

Nossos resultados dependem de nossa capacidade de manter bom relacionamento com incorporadores, bem como de celebrarmos novos contratos com tais incorporadores em termos e condições favoráveis. Usualmente, celebramos instrumento contratual com incorporadores a cada vez que somos contratados para realizar a intermediação de venda de um novo empreendimento imobiliário. Tendo em vista que os referidos instrumentos contratuais celebrados com os incorporadores são firmados por empreendimento, não temos como garantir que tais incorporadores continuarão a nos contratar para a comercialização de futuros empreendimentos imobiliários nos mesmos volumes contratados atualmente e, tampouco, que receberemos o mesmo nível de remuneração que temos usualmente recebido. Caso, no futuro, os incorporadores não nos contratem para a intermediação da venda de seus empreendimentos imobiliários nos volumes e remuneração contratados atualmente, poderemos sofrer um efeito adverso. Além disso, não podemos garantir que os incorporadores não irão utilizar ou criar canais de vendas próprios ou alternativos e, assim, deixem de nos contratar, o que poderá afetar nosso volume de vendas e causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

Poderemos não conseguir implementar integralmente a nossa estratégia de negócios, o que poderá afetar adversamente nossos negócios e resultados.

A nossa capacidade para dar continuidade à implementação das principais medidas que fazem parte de nossa estratégia de negócios depende de uma série de fatores, dentre os quais: (i) o crescimento do mercado imobiliário brasileiro; (ii) situação econômica favorável do País, seu crescimento e o conseqüente impacto no mercado imobiliário; (iii) o desenvolvimento do mercado de imóveis usados e revendas; e (iv) o incremento do financiamento imobiliário. Adicionalmente, o segmento de intermediação de imóveis usados e revendas conta com características próprias, como, por exemplo, a falta de exclusividade na prestação de serviços de intermediação imobiliária e práticas informais, tais como: o registro da transferência de propriedade do imóvel por valor inferior ao efetivamente pago por sua aquisição. Tendo em vista que atuamos com observância das formalidades legais e, em determinados casos, atuamos com exclusividade na prestação de nossos serviços, tais características, como a não-exclusividade e as informalidades praticadas no mercado, podem limitar o aumento da base de compradores, ou até mesmo diminuí-las, por tornar menos atraente a contratação da intermediação de operações de compra e venda de imóveis. Esses fatores podem causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

Adicionalmente, nossos negócios podem ser prejudicados por alterações da conjuntura econômica nacional ou mundial, incluindo inflação, taxas de juros, disponibilidade dos mercados de capitais e efeitos de iniciativas governamentais para administrar a conjuntura econômica. Quaisquer destas alterações podem afetar negativamente a implementação de nossa estratégia de negócios, afetando adversamente nossos negócios e resultados.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

A perda da licença de uso de nossa marca poderá afetar-nos adversamente.

Celebramos, em 2006, um contrato de licença de uso de marcas com Francisco Lopes Filho ("FLF"), o qual detém 37% do nosso capital social por meio da acionista RoseDiamond LLC. Esse contrato, que é válido pelo prazo de 10 anos, nos outorga a licença onerosa de uso das marcas (i) nominativa, referente à expressão "Lopes"; (ii) figurativa, referente à figura em forma de coração; (iii) mista, referente à figura em forma de coração associada à expressão "Lopes"; e (iv) demais marcas similares às marcas anteriormente referidas, com exclusividade. Esse contrato não contém cláusula de renovação. Acreditamos que a nossa marca – incluindo a marca nominativa Lopes e a marca figurativa em forma de coração – seja a mais conhecida do Brasil em nosso setor de atuação, tendo sido destacada como a 25ª marca mais valiosa do Brasil em recente Ranking *Interbrand* das Marcas Brasileiras Mais Valiosas. Na hipótese de deixarmos de possuir a licença de uso das marcas objeto do contrato, por qualquer motivo, inclusive em decorrência da não renovação do contrato, teremos de realizar investimentos significativos relacionados ao custo de construção e desenvolvimento de outras marcas com o objetivo de torná-las associadas ao desempenho de nossas atividades, o que poderá ter um efeito prejudicial relevante em nossos resultados.

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

Nosso crescimento poderá exigir capital adicional, em especial para aquisições de participações societárias e de controle de empresas e o desenvolvimento de nossas atividades. Podemos, além do fluxo de caixa gerado internamente, precisar levantar capital adicional, proveniente da contratação de empréstimos com instituições financeiras. Contudo, na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, podemos utilizar a prerrogativa de efetuar aumento de nosso capital social para captar recursos, o que poderá resultar na diluição da participação do investidor nas nossas ações. Não podemos assegurar a disponibilidade de capital adicional ou a sua contratação em condições satisfatórias, o que poderá restringir o crescimento e desenvolvimento das nossas atividades. Esses fatores podem causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

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

Realizamos a promoção e a originação da contratação de financiamentos imobiliários através da Olímpia Promoção e Serviços S.A. ("CrediPronto!"), nossa *joint venture* com o Itaú Unibanco Holding S.A., atual denominação do Banco Itaú Holding Financeira S.A. ("Itaú"). A contratação de financiamentos imobiliários promovida pela CrediPronto! está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de aumento nas taxas de inflação, risco de falta de pagamento do principal e juros, bem como risco de aumento do custo dos recursos captados por nosso sócio na *joint venture*. Além disso, caso o cliente que recebeu o financiamento imobiliário a partir da promoção realizada pela CrediPronto! venha a se tornar inadimplente em relação a tal financiamento, esse fato causará uma redução na receita futura a ser por nós percebida em relação à promoção desse financiamento imobiliário. Esses fatores podem causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

Poderemos ser considerados sucessores em obrigações das sociedades que anteriormente conduziam nossos negócios e atividades.

Nossa criação foi precedida de reestruturação societária ocorrida em maio de 2006. As sociedades cujos negócios e certos ativos foram transferidos para nós e para algumas de nossas controladas,

4.1 - Descrição dos fatores de risco

permaneceram responsáveis, inclusive por força de contrato, por todo o passivo existente e contingente referente ao período anterior à reorganização societária relacionada aos negócios e aos ativos transferidos a nós e às nossas controladas. Tal passivo está garantido por uma conta-garantia, no valor de R\$10 milhões, constituída pela Saint Louis Participações Ltda. Este valor poderá não ser suficiente para honrar todo o passivo relacionado às atividades que nos foram transferidas e das quais podemos ser considerados sucessores. Os tribunais brasileiros têm entendido que o acionista controlador, a entidade sucessora de outra sociedade, a sociedade receptora de ativos de outra sociedade e empresas de um mesmo grupo, em determinadas circunstâncias, podem ser responsáveis solidariamente por obrigações trabalhistas, previdenciárias, cíveis, fiscais, referentes a direitos do consumidor e ambientais de empresas ligadas ou que anteriormente detinham seus ativos, conforme o caso. Na esfera trabalhista, a entidade sucessora responde diretamente pelo passivo assumido, portanto, ainda que as sociedades tenham fixado contratualmente sua responsabilidade em relação a todo o passivo existente e contingente referentes ao período anterior à reorganização societária, nós e nossas controladas poderemos ser executadas diretamente em ações judiciais trabalhistas. Na esfera fiscal, a transferência de ativos e atividades comerciais de uma sociedade para outra pode gerar a responsabilidade subsidiária do sucessor pelos tributos e contribuições devidos pelo sucedido. Caso as sociedades cujos negócios e certos ativos foram transferidos para nós não honrem suas obrigações por todo o respectivo passivo relacionado, poderemos ter que responder por passivos cíveis, fiscais, ambientais ou referentes a direitos do consumidor que nos sejam atribuídos na qualidade de sucessora das sociedades que exerciam suas atividades anteriormente à reorganização societária e não podemos assegurar que o valor da conta-garantida será suficiente para o pagamento integral desses passivos, ou que a conta-garantia será mantida pelo prazo necessário para cumprir tais obrigações. Esses fatores podem causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

Nosso relacionamento com os corretores autônomos pode ser encerrado a qualquer tempo.

Nossa força de vendas contempla mais de 9.200 corretores autônomos. Entretanto, não há qualquer disposição legal ou contratual que nos garanta a continuidade do relacionamento com tais corretores, o qual pode ser encerrado a qualquer tempo. Adicionalmente, este relacionamento não prevê a exclusividade de tais corretores. Portanto, podemos sofrer uma abrupta redução no número de nossos corretores credenciados ou sermos obrigados a obter melhores condições de remuneração para tais corretores, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

Podemos vir a ser prejudicados em razão da conduta inadequada de alguns dos corretores autônomos com quem atuamos.

Apesar da profissão de corretor autônomo ser regulamentada e fiscalizada pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis ("CRECI"), não possuímos controle direto sobre a atuação dos corretores autônomos que nos acessam, tendo em vista a autonomia de tais corretores. Portanto, é possível que alguns de tais corretores apresentem uma conduta não condizente com os padrões estabelecidos por nós e pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis ("COFECI"), como, por exemplo, o fornecimento de informações imprecisas e erradas sobre o imóvel comercializado, a promessa de rentabilidade e/ou valorização futura do imóvel, o recebimento de valores de entrada do comprador do imóvel antes do efetivo registro de aprovação da incorporação no Registro de Imóveis competente e, especificamente no setor de revendas de terceiros, práticas informais no tocante ao valor de comercialização diverso do efetivamente registrado. Tais condutas poderão prejudicar a nossa imagem e reputação no mercado, bem como nos gerar responsabilidade pelos atos praticados pelos corretores autônomos que nos acessam. Esses fatores podem causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

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

Tivemos recentemente rápido crescimento, bem como expansão geográfica de nossas operações. Pretendemos explorar o potencial nos mercados em que atuamos, além de expandir nossas marcas Pronto! Imóveis, CrediPronto! e Habitcasa para os mercados onde já atuamos e que façam sentido, aproveitando oportunidades de crescimento. Entretanto, podemos não ser capazes de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro, e nossos resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos de nosso desempenho futuro. Caso não sejamos capazes de crescer e manter um adequado índice composto de crescimento anual satisfatório, nossos resultados financeiros poderão vir aquém do que nós projetamos.

Nosso crescimento interno exigiu, e espera-se que continue a exigir, uma considerável adaptação em nossos negócios, especialmente em controles internos e em nossos recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional e a expansão em nossos mercados atuais e em novos mercados poderão resultar na necessidade de novas adaptações de nossos recursos e depender substancialmente da nossa capacidade de implementar e gerir a expansão desses recursos. Nossa eventual incapacidade de responder de modo rápido e adequado a tal expansão poderá causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

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

Somos uma companhia que possui diversas subsidiárias. Nossa capacidade de cumprir com as nossas obrigações financeiras e de pagar dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros a nós, sob a forma de dividendos, inclusive dividendos sob a forma de juros sobre capital próprio. Não há garantia de que tais recursos estarão disponíveis para nós ou de que serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos aos nossos acionistas. A não disponibilização destes recursos ou sua insuficiência pode causar um efeito prejudicial relevante na nossa situação financeira e nos nossos resultados.

Estamos sujeitos a uma forte concorrência nas nossas atividades de promoção de financiamentos, bem como à variação das taxas de juros, o que pode afetar materialmente os nossos planos de crescimento neste segmento de atuação e nossas margens.

Nas atividades de promoção de financiamento imobiliário podemos enfrentar forte concorrência por parte de instituições financeiras privadas e públicas e principalmente os bancos comerciais. À medida que nossas vantagens competitivas em relação à concorrência não sejam suficientes para aumentar nosso volume de promoção de financiamentos, podemos não atingir os objetivos por nós projetados para a CrediPronto!, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

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

Em 28 de dezembro de 2007, a Lei nº 11.638 foi promulgada, conforme alterada pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009 ("Lei 11.941"), a qual alterou, revogou e adicionou novas disposições à Lei das Sociedades por Ações, especificamente com relação ao Capítulo XV (Exercício Fiscal e Demonstrações Financeiras) ("Lei 11.638"). Essa lei foi criada principalmente para atualizar a Lei das Sociedades por Ações, de forma a permitir a convergência das práticas contábeis brasileiras com aquelas constantes das IFRS, bem como permitir ao CPC, emitir novas normas e

4.1 - Descrição dos fatores de risco

procedimentos contábeis de acordo com as IFRS. Como parte do processo de convergência de acordo com as IFRS e regulamentações das práticas contábeis alteradas pela introdução da Lei 11.638 e Medida Provisória nº 449, de 3 de dezembro de 2008 ("MP 449") (convertida na Lei 11.941), pronunciamentos técnicos e orientações foram emitidos, com aplicação obrigatória para o exercício encerrado a partir de dezembro de 2008.

Como resultado dessas novas regulamentações, de acordo com a Lei 11.638, de acordo com as normas emitidas pela CVM e nos termos da MP 449 (convertida na Lei 11.941), ajustamos nossas demonstrações financeiras para refletir os efeitos da Lei 11.638 e da MP 449. Dessa forma, as demonstrações financeiras para todos os períodos apresentados foram preparadas de acordo com as práticas contábeis, conforme modificadas pela Lei 11.638 e MP 449 (convertida na Lei 11.941).

Conforme nota nº 3 às nossas demonstrações financeiras consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e 2008, incluídas no nosso Prospecto de Oferta Pública de Distribuição Primária de Ações Ordinárias de Emissão da Companhia ("Prospecto"), novos pronunciamentos contábeis foram emitidos pelo CPC e aprovados por Deliberações da CVM e Resoluções do CFC, para aplicação mandatória a partir de 2010. A nossa Administração está em processo de avaliação dos possíveis impactos desses novos normativos, sendo que esse processo envolve a revisão de fluxos, controles internos, sistemas eletrônicos e outros aspectos relevantes e, até este momento, as análises não estão suficientemente avançadas para permitir a apresentação de estimativas seguras com relação aos possíveis efeitos da adoção dos novos normativos contábeis. No caso de ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis a partir de 1º de janeiro de 2010, deveremos avaliar a necessidade de remensurar os efeitos que seriam produzidos em nossas demonstrações financeiras de 2009, para fins de comparação, caso esses novos pronunciamentos já estivessem em vigor desde o início do exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

Adicionalmente, nesse processo de convergência para as IFRS, além dos pronunciamentos contábeis já emitidos e não implementados por nós conforme descrito no parágrafo acima, espera-se que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro. Este conjunto de novos pronunciamentos pode afetar os resultados de nossas operações de forma relevante e, conseqüentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do nosso controle e nós não podemos prever o conteúdo de tais novos pronunciamentos contábeis. Assim, estes pronunciamentos contábeis podem alterar significativamente o modo como elaboraremos nossas futuras demonstrações financeiras.

Em 13 de julho de 2007, a CVM emitiu a Instrução CVM nº 457, a qual dispõe sobre a obrigatoriedade para as companhias abertas, a partir do exercício findo em 2010, de apresentar suas demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as IFRS, conforme emitido pelo International Accounting Standards Board – IASB.

b. *Do controlador da Companhia, direto ou indireto, ou grupo de controle*

Não há riscos relacionados aos nossos controladores.

c. *Dos acionistas da Companhia*

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

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

4.1 - Descrição dos fatores de risco

Como exemplo, a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadoria e Futuros (“BM&FBOVESPA”) apresentou capitalização bursátil de, aproximadamente, R\$2,2 trilhões, em 31 de agosto de 2010, e uma média diária de negociação de R\$5,6 bilhões na mesma data. As dez ações mais negociadas em termos de volume contabilizaram, aproximadamente, 47,6% de todas as ações negociadas na BM&FBOVESPA no período de setembro de 2009 a agosto de 2010.

Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de nossas ações.

De acordo com o nosso Estatuto Social, devemos pagar aos nossos acionistas no mínimo 25% de nosso lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. O lucro líquido pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou retido nos termos previstos na Lei das Sociedades por Ações e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Além disso, a Lei das Sociedades por Ações permite que uma companhia aberta, como nós, suspenda a distribuição obrigatória de dividendos em determinado exercício social, caso o Conselho de Administração informe à Assembleia Geral Ordinária que a distribuição seria incompatível com a nossa situação financeira. Caso qualquer destes eventos ocorra, os proprietários de nossas ações podem não receber dividendos ou juros sobre o capital próprio.

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

Podemos precisar de recursos financeiros adicionais e, conseqüentemente, podemos utilizar da prerrogativa de emissão, pública ou privada, de títulos de dívida, ou de Ações, ou outros valores mobiliários conversíveis em ações. Contudo, na hipótese de financiamentos públicos ou privados não estarem disponíveis, ou caso assim decidam os acionistas, tais recursos adicionais poderão ser obtidos por meio de aumento de nosso capital social, o que poderá resultar na diluição da participação do investidor nas nossas Ações.

d. Das controladas e coligadas da Companhia

Os riscos relacionados às nossas controladas e coligadas são os mesmos a nós relacionados.

e. Dos fornecedores da Companhia

Por sermos uma companhia de serviços, não possuímos fornecedores que possam materialmente influenciar nossos negócios.

f. Dos clientes da Companhia

As nossas atividades de intermediação imobiliária podem ser afetadas pelo não crescimento futuro dos incorporadores, nossos clientes, os quais poderão necessitar de capital adicional, que poderá não estar disponível a eles ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias para eles.

As operações de incorporação e construção de empreendimentos residenciais e comerciais exigem volumes significativos de capital de giro. Assim, os incorporadores podem ser obrigados a levantar capital adicional, proveniente, por exemplo, da venda de ações, ou da venda de títulos de dívida, ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuro de suas

4.1 - Descrição dos fatores de risco

atividades, ou a incapacidade de repassar os créditos contra seus clientes para instituições financeiras e companhias securitizadoras. Os incorporadores podem não conseguir tal disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, não conseguir em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuro das atividades dos incorporadores e, conseqüentemente, pode vir a influenciar negativamente a oferta de lançamentos imobiliários, diminuindo a procura pelos nossos serviços, e causando, assim, um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

A falência (recuperação judicial ou extrajudicial) ou crise financeira dos incorporadores, principalmente daqueles cujos empreendimentos imobiliários em fase de construção ou na planta que sejam por nós intermediados, poderá afetar a nossa reputação ou nos afetar negativamente.

Atuamos no segmento de intermediação na compra e venda de imóveis, sendo os incorporadores os únicos responsáveis pela construção e qualidade dos imóveis por nós comercializados. Caso haja a decretação de falência ou crise financeira de quaisquer dos incorporadores, principalmente daqueles, cujos empreendimentos imobiliários em fase de construção ou na planta sejam por nós comercializados, poderemos ser expostos a questionamentos judiciais no que tange à responsabilidade pelas perdas e danos e pela obrigação de indenizar os compradores de imóveis que venham a ser prejudicados. Neste sentido, poderemos incorrer em custos com nossa defesa judicial, em face de eventuais pedidos de devolução das remunerações recebidas na intermediação da venda desses empreendimentos imobiliários, além de responsabilidade pelos danos causados aos compradores, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

g. Dos setores da economia nos quais a Companhia atue

Por estarem diretamente relacionadas ao mercado de construção e incorporação de imóveis, as atividades de intermediação imobiliária estão expostas a riscos associados a esse mercado, que podem nos afetar negativamente.

Nós nos dedicamos às atividades de intermediação imobiliária, e pretendemos continuar desenvolvendo tais atividades, as quais estão diretamente relacionadas ao mercado de incorporação e construção de empreendimentos. Além dos riscos que afetam especificamente o setor de intermediação de vendas, as nossas atividades podem ser afetadas adversamente por riscos típicos do setor de incorporação imobiliária, como por exemplo:

- a conjuntura econômica do Brasil, a qual pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão, dentre outros, da desaceleração da economia, perda de empregos, da escassez de financiamento, do aumento de juros, da inflação, da flutuação do real e da instabilidade econômica e política;
- o grau de interesse dos compradores por um lançamento imobiliário ou o preço de venda das unidades poderão ficar abaixo do esperado e, portanto, acarretar uma significativa redução no volume geral de vendas do empreendimento imobiliário lançado, reduzindo a remuneração esperada por nós;
- as condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como a redução na demanda por imóveis e um excesso de oferta de unidades imobiliárias;
- atrasos ou não edificação por parte do incorporador na realização de empreendimentos imobiliários, empreendimentos imobiliários que apresentem qualidade insatisfatória ou não condizente com a expectativa dos compradores, de acordo com a promoção realizada pelos incorporadores, ou, ainda, empreendimentos que apresentem falhas estruturais ou outras imperfeições podem afetar a nossa imagem e a nossa reputação;

4.1 - Descrição dos fatores de risco

- a nossa incapacidade de comercializar os lançamentos imobiliários dos incorporadores para os quais fomos contratados;
- a escassez de terrenos bem localizados, atrasos na aprovação das obras pelas autoridades competentes e redução de quantidade de lançamentos por parte dos incorporadores;
- a interrupção no fornecimento de materiais e equipamentos de construção ou o aumento significativo dos custos a eles relacionados;
- o não cumprimento do cronograma para a construção e a entrega das unidades dos empreendimentos, o qual pode acarretar a rescisão dos contratos de venda, com eventual demanda de restituição da comissão de intermediação, por parte do comprador da unidade; e
- mudanças na legislação, como, por exemplo, o Plano Diretor da cidade de São Paulo aprovado pela Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 e alterado em 2004 ("Plano Diretor de São Paulo"), as quais poderão estabelecer novas regras às construtoras e incorporadoras, sujeitando-as a possíveis dificuldades e atrasos na aprovação e realização de nossos empreendimentos imobiliários, ou impedir a correção monetária dos recebíveis dos clientes-incorporadores de acordo com as taxas atualmente permitidas, o que pode tornar os projetos inviáveis financeiramente.

Dessa forma, a concretização de um ou mais dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

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

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Adicionalmente, algumas incorporadoras podem concorrer conosco na comercialização de seus empreendimentos, o que normalmente ocorre por meio de sociedades integrantes do grupo econômico do qual participam, com uma estrutura de vendas de corretores voltados, exclusivamente, para a comercialização dos seus empreendimentos. Não podemos garantir que tal movimento diminua ou deixe de existir no futuro. Além disso, nossos colaboradores, incluindo executivos e outros profissionais qualificados, podem vir a constituir novas empresas ou trabalhar em empresas já existentes que atuem no mercado de intermediação imobiliária, ou em empresas incorporadoras que tenham ou venham a ter operações próprias de vendas, concorrendo, portanto, conosco. Ademais, nossos concorrentes podem adotar práticas informais, tais como o registro da transferência de propriedade do imóvel por valor inferior ao efetivamente pago por sua aquisição e, conseqüentemente, propiciar custos menores para o comprador do que aquelas que seriam incorridos caso o negócio fosse intermediado por nós. Outras empresas, inclusive estrangeiras, podem passar a atuar ativamente na atividade de intermediação imobiliária no Brasil nos próximos anos, aumentando ainda mais a concorrência. Adicionalmente, instituições financeiras, motivadas pelo excesso de recursos destinado compulsoriamente para crédito imobiliário, vêm criando linhas de crédito vinculadas apenas à aquisição de imóveis que façam parte de um rol previsto em programas geridos pelas próprias instituições financeiras, em operações sem participação de empresa intermediadora da compra e venda de imóveis. Poderíamos passar a sofrer concorrência também de tais instituições financeiras, especialmente no segmento de imóveis do segmento econômico, em que a obtenção de financiamento pelos compradores de imóveis é, em regra, relevante para a conclusão do negócio. Adicionalmente, o setor imobiliário vem apresentando crescente concentração de participantes no mercado, reduzindo a quantidade de incorporadoras com quem podemos originar os produtos que intermediamos e inviabilizando a manutenção de nossas margens de lucro. Desta forma, se não formos capazes de responder a tal competição, poderemos sofrer um efeito prejudicial relevante em nossos negócios e resultados.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

Ocorre no mercado de intermediação imobiliária a celebração de contratos não escritos. Nesse sentido, não temos contratos assinados com alguns incorporadores em relação aos nossos negócios de consultoria e intermediação imobiliária o que, em caso de disputa judicial, pode vir a nos causar um efeito adverso.

Não celebramos contratos por escrito com determinados incorporadores em relação aos negócios de consultoria e intermediação imobiliária. Essa situação ocorre também em relação a alguns dos nossos clientes. Dessa forma, poderemos ter dificuldades em executar esses contratos em juízo caso esses incorporadores e/ou clientes não possam ou não desejem continuar a trabalhar conosco ou caso se tornem inadimplentes. Esse acontecimento pode resultar, entre outros, na perda das receitas associadas a certos projetos de lançamentos imobiliários, além de afetar a nossa reputação no mercado, podendo ter um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

A redução do valor médio de vendas de imóveis no mercado poderá nos afetar adversamente.

O valor médio de venda de imóveis está diretamente relacionado com a oferta de lançamentos imobiliários no mercado. Caso ocorra eventual crescimento do setor imobiliário, implicando a oferta de lançamentos imobiliários em excesso, a demanda por tais lançamentos pode ficar saturada, o que pode reduzir o valor médio de venda dos imóveis por nós comercializados. Como a nossa remuneração é baseada em um percentual sobre o valor de vendas, eventual redução do valor de venda dos imóveis por nós comercializados, sem o correspondente aumento proporcional de número de unidades vendidas, poderá causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

Uma maior disponibilidade de crédito no setor imobiliário pode desestimular os incorporadores a contratarem os nossos serviços.

A velocidade das vendas durante o lançamento dos empreendimentos imobiliários é, atualmente, muito importante para os incorporadores, dado que, em regra, eles utilizam os recursos das vendas durante o lançamento dos empreendimentos para financiar a construção. Uma maior disponibilidade de crédito no setor imobiliário pode diminuir a dependência dos incorporadores em relação à velocidade de vendas concentrada durante o lançamento, haja vista a disponibilidade de crédito para a construção dos empreendimentos. Dessa forma, os incorporadores poderão preferir vender os imóveis durante ou após a construção dos empreendimentos, sem necessitar de grande força de vendas para a comercialização de uma quantidade grande de unidades em curto espaço de tempo e, conseqüentemente, dos serviços por nós prestados, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

h. Da regulação dos setores em que a Companhia atue

A alteração na interpretação quanto à natureza da relação de trabalho dos corretores autônomos que colaboram com as nossas atividades pode nos afetar adversamente.

A legislação atual autoriza que as empresas de setor de intermediação de vendas imobiliárias trabalhem com corretores de imóveis, na qualidade de trabalhadores autônomos sem vínculo empregatício, tal como ocorre atualmente entre nós e os corretores de imóveis que nos acessam. Todavia, há precedentes jurisprudenciais que consideraram tal relação como sendo uma relação de emprego entre empresas de intermediação imobiliária e os corretores autônomos de imóveis que trabalham na intermediação de imóveis ofertados por estas empresas. Caso este entendimento venha a se tornar predominante no futuro, poderemos sofrer um aumento significativo no número de ações trabalhistas e previdenciárias e, por conseqüente, em nossos custos, o que pode causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados.

4.1 - Descrição dos fatores de risco

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a limitar o nosso desenvolvimento ou de outra forma ter um efeito adverso sobre nós.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito à extensa regulamentação relativa a edificações e zoneamento, meio ambiente e proteção ao patrimônio histórico, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção. A nossa atividade de intermediação imobiliária está diretamente relacionada à obtenção pelos incorporadores de aprovação de várias autoridades governamentais, para desenvolver sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis e regulamentos serem aprovados, implementados, ou interpretados de modo a afetar adversamente os incorporadores, e conseqüentemente, causar um efeito adverso sobre nós. Além disso, mudanças na regulamentação aplicável à intermediação podem impactar de forma adversa a intermediação de vendas de imóveis de terceiros. Não há legislação específica que regule a nossa prestação de serviços de assessoria técnico-imobiliária aos compradores de imóveis. O Ministério Público do Estado de São Paulo celebrou Termos de Compromisso de Ajustamento de Conduta ("TAC") com o Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo ("SECOVI-SP"), autorizando a prestação desses serviços no Estado de São Paulo, contanto que observadas determinadas orientações. Da mesma forma, celebramos um TAC com o Ministério Público do Estado de São Paulo que nos obriga a observar determinados procedimentos ao tornar disponíveis os nossos serviços de assessoria técnica-imobiliária. Não podemos garantir que tais TACs permanecerão em vigor, que eventuais entendimentos judiciais não venham a prevalecer em relação a tais TACs ou revogá-los parcial ou totalmente ou, ainda, que não será editada legislação específica vedando ou limitando a prestação dos serviços de assessoria técnico-imobiliária, o que poderá causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados. Ademais, não podemos assegurar que poderemos prestar tais serviços sob as mesmas condições em outros Estados do País.

Devemos obedecer a determinadas normas e obrigações com relação às nossas atividades de intermediação imobiliária. Qualquer descumprimento a essas normas ou obrigações poderá ter um efeito adverso sobre nós.

Os corretores autônomos de imóveis que colaboram conosco estão sujeitos às regras estipuladas na Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978, e alterações posteriores ("Lei 6.530"), bem como por resoluções do COFECI, o qual possui CRECI espalhados pelos Estados. Caso o corretor autônomo de imóveis deixe de atender quaisquer imposições legais ou descumpra outras obrigações, poderemos, juntamente com o corretor, sofrer processo administrativo junto ao CRECI, incidindo até mesmo em pena de multa, correndo também o risco de responder judicialmente pela intermediação da compra, venda ou locação de imóveis negociada pelo corretor autônomo, o que poderá causar um efeito prejudicial sobre os nossos negócios e resultados.

i. Dos países estrangeiros onde a Companhia atue

Este item não se aplica a nós, tendo em vista que atuamos somente no Brasil.

4.2 - Comentários sobre expectativas de alterações na exposição aos fatores de risco

4.2. Eventuais expectativas da Companhia de redução ou aumento na exposição a riscos relevantes acima mencionados

Temos como prática a análise constante dos riscos aos quais estamos expostos e que podem afetar nossos negócios, situação financeira e os resultados das nossas operações de forma adversa. Estamos constantemente monitorando mudanças no cenário macro-econômico e setorial que possam influenciar nossas atividades, através de acompanhamento dos principais indicadores de performance. Atualmente, não identificamos cenário de aumento ou redução dos mencionados riscos na seção 4.1.

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

4.3. Processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que a Companhia ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios da Companhia ou de suas controladas.

Nós e nossas controladas estamos sujeitos a processos judiciais e procedimentos administrativos na esfera cível, tributária e trabalhista. Em 30 de junho de 2010, éramos parte em 425 processos, dos quais (i) 34 são processos trabalhistas, os quais envolvem principalmente pedidos de horas extra, reconhecimento de vínculo empregatício por corretores autônomos e seus respectivos reflexos e diferenças salariais, não havendo, em nosso entendimento, nenhum que, isoladamente, seja relevante, e (ii) 391 tratam sobre as demais questões, incluindo assuntos de natureza cível e tributária. Registramos como contingência provável o equivalente a R\$534.105,77, provisão esta julgada adequada e suficiente pelos nossos administradores, com base em pareceres de nossos consultores jurídicos, para atender prováveis riscos. Não acreditamos que qualquer ação judicial ou processo administrativo individual pendente, se decidido de maneira desfavorável, causaria efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, nossa situação financeira ou resultados operacionais. A mencionada contingência está distribuída de forma que o valor de R\$23.600,00 está concentrado na esfera trabalhista e o valor de R\$510.505,77 na esfera cível. Além desta contingência, temos, atualmente, o valor de R\$40.000,00 a ser pago em virtude de acordo realizado em processo trabalhista. Até o momento, não há processos nas esferas administrativa e fiscal relevantes com probabilidade de perda provável.

Abaixo, descrevemos os processos e procedimentos administrativos em que nós e/ou nossas controladas figuramos no pólo passivo ou ativo, e os quais julgamos mais relevantes para os nossos negócios e que não estão sob sigilo. O critério de relevância adotado foi o valor cobrado pela Receita Federal nos processos. O único impacto que acreditamos existir é o patrimonial, embora entendemos que referido impacto não afetará significativamente a situação financeira e patrimonial nossa e de nossas controladas. Não existe qualquer outro impacto que não o patrimonial.

Processos Tributários

Auto de Infração nº 11516.001322/2010-62

a. juízo	Esfera Administrativa
b. instância	Receita Federal
c. data de instauração	Abril de 2010
d. partes no processo	Pólo ativo: Receita Federal Pólo passivo: LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda. ("LPS Sul")
e. valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.723.967,64, em 30 de junho de 2010
f. principais fatos	Trata-se de auto de infração lavrado para exigir multa regulamentar por suposto descumprimento de obrigações acessórias relacionadas à prestação de informações, por meio da declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias - DIMOB, durante o ano-calendário de 2008. Segundo a autoridade fiscal, nossa controlada teria deixado de informar em sua Declaração, as transações comerciais intermediadas durante o ano-calendário de 2008, por sua filial de Florianópolis, no valor de R\$ 53.653.095,17. Ante a suposta omissão de informações, a fiscalização impôs à nossa controlada multa de 5% sobre o valor comercial das transações intermediadas, ou seja, R\$ 2.682.654,76, com base no artigo 4º da Instrução Normativa nº 694/06 (antiga IN nº 304/03). A defesa administrativa foi regularmente apresentada, mas ainda não foi julgada.
g. chance de perda	Provável para o valor equivalente a aproximadamente R\$63.000,00 e remota para o restante do valor autuado. Relativamente ao valor de perda provável (R\$ 63.000,00) já efetuamos o pagamento deste valor, razão pela qual não temos provisão constituída para este valor.
h. análise do impacto em caso de perda do processo	Recolhimento do valor integral da autuação de acordo com a interpretação da autoridade fiscal, além do pagamento de honorários advocatícios em favor da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional. Eventual perda deste processo não impactará significativamente nossa situação financeira, patrimonial nem a situação financeira de nossas controladas e nossos negócios.
i. valor provisionado, se houver provisão	Não há provisão constituída para esse processo.

4.3 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes

Processos administrativos números 10166.720583/2010-30, 10166.720582/2010-95, 10166.720581/2010-41, 10166.720565/2010-58 e 10166.720564/2010-11 relacionados, respectivamente, aos autos de infração 37.221.702-8, 37.221.701-0, 37.221.700-1, 37.221.699-4 e 37.221.696-0

a. juízo	Esfera Administrativa
b. instância	Receita Federal (Previdenciária)
c. data de instauração	Abril de 2010
d. partes no processo	Pólo ativo: Receita Federal Pólo passivo: LPS Brasília – Consultoria de Imóveis Ltda. (LPS Brasília)
e. valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.620.492,14, em 30 de junho de 2010 (correspondente à soma dos valores dos cinco autos de infração)
f. principais fatos	Trata-se de autos de infração que exigem de nossa controlada (i) as contribuições previdenciárias incidentes sobre os valores pagos aos corretores autônomos não declarados em folha de pagamento e em Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço ("FGTS") e Informações à Previdência Social ("GFIP") (parte da empresa e parte do empregado), supostamente devidas nos meses de janeiro a março de 2008 e (ii) o recolhimento de multas por descumprimento de obrigações acessórias relacionadas ao fato mencionado no item anterior, em razão de ter supostamente deixado (a) de informar nas folhas de pagamento os valores pagos aos corretores; (b) de reter os valores que, em razão do reconhecimento da obrigação pela autoridade fiscal, deveria ter retido e; (c) de apresentar documentos às autoridades fiscais no curso do processo de fiscalização. As defesas administrativas foram regularmente apresentadas, mas ainda não foram julgadas.
g. chance de perda	(i) Remota para o equivalente a 63,7% do valor do débito e possível para o equivalente a 36,3% do valor das autuações que exigem as contribuições previdenciárias (parte da empresa e parte do empregado) e, (ii) possível para as autuações pelo descumprimento das obrigações acessórias
h. análise do impacto em caso de perda do processo	Recolhimento do valor integral das autuações de acordo com a interpretação da autoridade fiscal, além do pagamento de honorários advocatícios em favor da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional. Eventual perda destes processos não impactará significativamente nossa situação financeira, patrimonial nem a situação financeira de nossas controladas e nossos negócios.
i. valor provisionado, se houver provisão	Não há provisão constituída para esse processo.

4.4 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores

4.4. Processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Companhia ou suas controladas sejam parte e cujas partes contrárias sejam administradores ou ex-administradores, controladores ou ex-controladores ou investidores da Companhia ou de suas controladas

Até junho de 2010, há apenas uma ação de ex-administrador. Entretanto, de acordo com o consultor jurídico responsável pelo caso, se decidida a demanda de maneira desfavorável, não haveria impacto relevante sobre as nossas atividades, considerada nossa situação financeira e resultados operacionais.

A reclamação trabalhista em questão foi interposta por Marcelo Groppo Mussi de São Jose em face de LPS Brasil Consultoria de Imóveis S.A. em 16 de fevereiro de 2009 perante a 34ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro e trata sobre: (i) reconhecimento de vínculo empregatício de diretor de venda no período de 25 de fevereiro de 2008 a 5 de novembro de 2008, (ii) pagamento de saldo salarial, (iii) comissão retida, (iv) reembolso de quilometragem, (v) aviso prévio, (vi) férias acrescidas do terço constitucional, (vii) FGTS e multa de 40%, (viii) horas extras e reflexos, (ix) descanso semanal remunerado ("DSR"), (x) multa dos artigos 467 e 477 da Consolidação das Leis do trabalho ("CLT") e, (xi) honorários advocatícios. O valor atribuído à causa foi de R\$ 20.000,00 e não há contingência provável estimada.

Após 30 de junho de 2010, até a presente data, exceto pelo descrito acima, não há processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que nós ou nossas controladas sejamos parte e cujas partes contrárias sejam administradores ou ex-administradores, controladores ou ex-controladores ou investidores nossos ou de nossas controladas.

4.5 - Processos sigilosos relevantes

4.5. Em relação aos processos sigilosos relevantes em que a Companhia ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados nos itens 4.3 e 4.4 acima, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos

Até 30 de junho de 2010 não há processos sigilosos relevantes nos quais nós ou nossas controladas sejamos parte. Após 30 de junho de 2010, até a presente data, não há processos sigilosos relevantes nos quais nós ou nossas controladas sejamos parte.

4.6 - Processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, não sigilosos e relevantes em conjunto

4.6. Descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais repetitivos ou conexos, baseados em fatos e causas jurídicas semelhantes, que não estejam sob sigilo e que em conjunto sejam relevantes, em que a Companhia ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros

Em 30 de junho de 2010, nós e nossas controladas possuíamos, aproximadamente, 333 ações judiciais cíveis, nas quais determinados clientes / consumidores pleiteiam a rescisão do contrato de compra e venda de imóveis vendidos por nós ou nossas subsidiárias, bem como requerem a indenização por danos decorrentes do desfazimento do negócio. Dentre essas ações, 46 foram estimadas pelos nossos administradores, com base em pareceres de nossos consultores jurídicos, como risco de perda provável, atingindo o montante de R\$ 510.505,77, o qual está provisionado.

4.7 - Outras contingências relevantes

4.7. Descrição de outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores

Procedimentos Administrativos Cíveis

(i) TAC nº 49/02

Em 23 de setembro de 2002, o SECOVI – SP, do qual somos filiados, celebrou com o Ministério Público do Estado de São Paulo um TAC, por meio do qual se obrigou a informar, orientar e divulgar às construtoras, incorporadoras e imobiliárias de compra e venda a ele filiadas que, no exercício das suas atividades, não permitam ou tolerem que seus agentes de vendas cobrem dos consumidores valores relativos à elaboração de cadastros ou contrato. Somente será permitida a cobrança dos seguintes serviços, decorrentes das atividades desenvolvidas pelos agentes de vendas e que não se confundem com a simples intermediação: (i) a assessoria jurídica, que não se confunde com a elaboração de cadastros ou contratos e consiste no atendimento especializado por advogado para elaborar, a pedido do compromissário comprador, e aprovar, junto ao incorporador/construtor/loteador, cláusulas negociais que não estavam inseridas no modelo contratual proposto, bem como esclarecer outros aspectos negociais, a título de consultoria, a pedido do compromissário comprador; (ii) assessoria técnico-imobiliária, que compreende a análise preliminar da compatibilidade da situação econômico-financeira do proponente comprador com o negócio imobiliário pretendido, cuja aprovação dependa do agente financeiro, ou o acompanhamento do proponente comprador, a seu pedido, por profissional habilitado quando do fechamento do negócio no *stand* de vendas, e diligências junto aos órgãos públicos notariais para providenciar, por conta do proponente comprador, a lavratura da escritura pública. Ficaremos sujeitos ao pagamento de multa correspondente a 3% sobre o valor total dos contratos celebrados durante o exercício de 2002, pelo descumprimento dos itens antecedentes, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

(ii) Termo de Ajustamento de Conduta nº 51.161.001390/09-8

Em 01 de dezembro de 2009, celebramos com o Ministério Público do Estado de São Paulo um TAC, por meio do qual nos comprometemos a, com relação a qualquer empreendimento atual ou futuro, sempre que, de qualquer forma, oferecermos ao consumidor o denominado Serviço de Assistência Técnico-Jurídica ou Serviço de Assistência Técnico-Imobiliária, ou qualquer outro assemelhado, embora com denominação distinta, informar claramente ao consumidor que sua aquisição é facultativa e que, caso não seja adquirido o mencionado serviço, não impedirá a aquisição do imóvel.

4.8 - Regras do país de origem e do país em que os valores mobiliários estão custodiados

4.8. Regras do país de origem do emissor estrangeiro e às regras do país no qual os valores mobiliários do emissor estrangeiro estão custodiados, se diferente do país de origem

Não aplicável, pois temos sede no Brasil e nossos valores mobiliários são todos custodiados neste País.

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, podem afetar adversamente as nossas atividades e o preço de mercado de nossas ações.

O Governo Federal do Brasil ("Governo Federal") intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas na política, nas normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias e seus regulamentos diversos. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e outras políticas e regulamentos muitas vezes envolvem, entre outras, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital, limites sobre importações e outras medidas. Não temos controle sobre as futuras alterações macroeconômicas do Governo Federal, e não podemos prevê-las. Os nossos negócios, nossa situação financeira e nossos resultados operacionais, bem como o preço de mercado de nossas ações, podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvem ou afetam certos fatores, tais como:

- instabilidade econômica e social;
- inflação;
- flutuações cambiais;
- eventos diplomáticos adversos;
- controles cambiais e restrições sobre remessas ao exterior;
- expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do Produto Interno Bruto ("PIB");
- política fiscal, monetária e alterações da legislação tributária;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- desapropriação de propriedades privadas;
- leis e regulamentos aplicáveis ao setor, inclusive ambientais e sanitários;
- interpretação de leis trabalhistas e previdenciárias; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto às alterações por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Esses fatores podem causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados, bem como podem afetar adversamente a negociação das nossas ações.

Em outubro deste ano o Brasil passará por um processo eleitoral que resultará na eleição de um novo presidente, bem como de novos governadores. A eleição de um novo presidente pode trazer impactos na condução das atuais políticas públicas. Não podemos prever qual será a política econômica que o novo presidente adotará e nem quais os efeitos que esta política terá na economia brasileira, nos nossos negócios e na cotação de nossas ações. Desta forma, o resultado das eleições, eventualmente, pode causar um efeito prejudicial relevante sobre os nossos negócios e resultados, bem como sobre a cotação das nossas ações.

Variações na taxa de juros e o aumento da inflação podem ter um efeito adverso sobre nossos negócios.

No passado, o Brasil sofreu com taxas de inflação extremamente elevadas e, conseqüentemente, adotou políticas monetárias que resultaram em uma das maiores taxas reais de juros do mundo. Mais recentemente, de acordo com dados do Banco Central do Brasil ("BACEN"), entre março de

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado

2005 e junho de 2010, a Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC") variou entre 19,25% e 8,75% ao ano, e em 30 de agosto de 2010 era de 10,75%, enquanto o Índice Nacional de Preços ao Consumidor ("IPCA") medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE") verificado entre março de 2005 e junho de 2010 variou entre 7,54% e 4,84% ao ano e, em 30 de Agosto de 2010, foi de 4,49%. A inflação e as medidas adotadas pelo Governo Federal para combatê-la, principalmente por meio do CMN e do BACEN, tiveram e podem voltar a ter efeitos consideráveis sobre a economia brasileira e sobre nossos negócios. As rigorosas políticas monetárias com altas taxas de juros podem restringir o crescimento do Brasil e a disponibilidade de crédito. De modo inverso, políticas governamentais e monetárias mais brandas e a diminuição das taxas de juros podem desencadear aumentos das taxas inflacionárias e, como resultado, a volatilidade do crescimento e a necessidade de súbitos e significativos aumentos das taxas de juros. Além disso, podemos não ter condições de ajustar os preços praticados para compensar os efeitos da inflação em nossa estrutura de custos. Quaisquer destes fatores poderão afetar nossos negócios negativamente.

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

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

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes, ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Por exemplo, de acordo com informações sobre taxas de câmbio divulgadas pelo Banco Central do Brasil, o Real desvalorizou 15,7%, em 2001, e 34,3%, em 2002, frente ao Dólar. Embora o Real tenha valorizado 13,4%, 9,5% e 20,7% com relação ao Dólar, em 2005, 2006 e 2007, respectivamente, em 2008, em decorrência do agravamento da crise econômica mundial, o Real se desvalorizou 24,2% frente ao Dólar, tendo fechado em R\$2,337 por US\$1,00, em 31 de dezembro de 2008. Em 2009, também se observou a valorização de 34,2% da moeda brasileira frente ao Dólar. Em 31 de dezembro de 2009, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$1,741 por US\$1,00 e, em 30 de junho de 2010, a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar era de R\$1,802 por US\$1,00. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente.

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

5.1 - Descrição dos principais riscos de mercado

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação das nossas ações, e causar um impacto negativo em nossos resultados operacionais e em nossa condição financeira.

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A título de exemplo, os investimentos diretos estrangeiros no país somavam US\$45,1 bilhões em 2008, enquanto em 2009 somavam US\$25,9 bilhões, refletindo o cenário de crise mundial. A crise financeira originada nos Estados Unidos da América no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos, que direta ou indiretamente afetam de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como oscilações nas cotações de valores mobiliários de companhias abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração generalizada da economia mundial, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Como conseqüência, em 2009, o PIB do Brasil apresentou a primeira variação negativa desde o ano de 1992, oscilando -0,2% em relação a 2008. Além disso, as instituições financeiras podem não estar dispostas a renovar, estender ou conceder novas linhas de crédito em condições economicamente favoráveis, ou até mesmo ser incapazes ou não estar dispostas a honrar seus compromissos. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação de nossas ações, além de dificultar o nosso acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das nossas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

5.2 - Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado

5.2. Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado adotada pela Companhia, seus objetivos, estratégias e instrumentos

a. Riscos para os quais se busca proteção

Os instrumentos financeiros que potencialmente nos sujeitam à concentração de risco de crédito consistem primariamente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber, sendo que os rendimentos oriundos das aplicações financeiras são efetuados pelas variações das taxas dos Certificados de Depósitos Interbancários ("CDI"). Não buscamos proteção para riscos de mercado de maneira sistemática e nem possuímos uma política de proteção de riscos de mercado.

b. Estratégia de proteção patrimonial (*hedge*)

Não possuímos qualquer política de proteção patrimonial (*hedge*).

c. Instrumentos utilizados para proteção patrimonial (*hedge*)

Não possuímos qualquer forma de proteção patrimonial (*hedge*), portanto não utilizamos instrumentos para proteção patrimonial (*hedge*).

d. Parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

Mantemos contas correntes bancárias e aplicações financeiras com instituições aprovadas pela nossa administração, de acordo com critérios objetivos para diversificação de risco. A base de clientes é pulverizada, sendo o nosso nível de contas a receber monitorado por meio de controles internos e, para aqueles em que não há expectativa de realização é constituída a provisão para perdas com crédito de liquidação duvidosa, o que limita o risco de contas inadimplentes. No entanto, tal prática não faz parte de qualquer política formal de gerenciamento de riscos de mercado ou estratégia de proteção patrimonial (*hedge*) estabelecida por nós.

e. Se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (*hedge*) e quais são esses objetivos

Não realizamos operações com instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (*hedge*).

f. Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

Considerando que no momento não possuímos política de gerenciamento de riscos de mercado, este item não é aplicável a nós.

g. Adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Considerando que no momento não possuímos política para proteção patrimonial estabelecida, este item não é aplicável a nós.

5.3 - Alterações significativas nos principais riscos de mercado

5.3. Em relação ao último exercício social, indicação de alterações significativas nos principais riscos de mercado a que estamos expostos ou na política de gerenciamento de riscos adotada

No último exercício social, não houve qualquer alteração relevante nos principais riscos de mercado a que estamos expostos, ou na política de gerenciamento de riscos.

5.4 - Outras informações relevantes

5.4. Outras informações que julgamos relevantes

Todas as informações relevantes sobre esta Seção 5 foram descritas nos itens acima.

6.1 / 6.2 / 6.4 - Constituição do emissor, prazo de duração e data de registro na CVM

Data de Constituição do Emissor	22/05/2006
Forma de Constituição do Emissor	Constituída em 22 de maio de 2006, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, por meio de subscrição particular de capital social, sob a forma de uma sociedade por ações de capital fechado.
País de Constituição	Brasil
Prazo de Duração	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	12/12/2006

6.3 - Breve histórico

Iniciamos nossas atividades em 1935, época em que nosso fundador, Francisco Lopes, atuava como pessoa física, intermediando a compra e venda de imóveis na cidade de São Paulo, tendo, inclusive, contribuindo para a criação do CRECI, autarquia que regulamentou a profissão dos corretores de imóveis. Hoje somos uma das maiores consultorias imobiliárias do Brasil.

Como curiosidade, um dos primeiros lançamentos de edifícios em forma de condomínio foi intermediado pela Lopes.

Procurando se situar na vanguarda do mercado, fomos uma das empresas pioneiras na utilização de divulgação de empreendimentos por meio da televisão, já na década de 50. Nas décadas de 70 e 80, buscando sempre inovar, idealizamos a utilização de novas ferramentas de vendas como os pontos de vendas nos próprios locais dos empreendimentos, a apresentação de maquetes e catálogos especializados. Nesse período, criamos a marca figurativa em forma de coração.

Nas décadas de 80 e 90, atuamos com bastante representatividade na expansão dos pólos mais importantes da cidade, como, por exemplo, os pólos comerciais da Avenida Paulista, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Marginal Pinheiros e Luis Carlos Berrini, participando, principalmente, nas vendas de unidades comercializadas antes da construção dos edifícios. Na sequência, nos destacamos na formatação de conceitos consagrados no mercado imobiliário, com presença na comercialização dos primeiros empreendimentos denominados "flats", empreendimentos residenciais com infra-estrutura de serviços (Condomínio Club), implementando produtos modernos, como duplex, dentre outros.

Na década de 90, criou-se o "Prêmio Top Imobiliário" pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio ("EMBRAESP"), o qual conquistamos em todas as suas edições. Em 1999, a EMBRAESP criou o "Prêmio Performance", que classifica como melhor empresa vendedora do mercado imobiliário, aquela que conseguir atingir excelência em todos os quesitos, ou seja, número de lançamentos; número de blocos, número de unidades, área total lançada e produto total lançado (Valor Geral de Vendas – "VGV"). Em 11 anos de existência do Prêmio Performance, fomos premiados 9 vezes.

Em maio de 2006, a Companhia foi constituída sob sua atual configuração, sob a denominação de LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A., ano em que realizamos uma reorganização societária em preparação para a nossa abertura de capital, realizada em dezembro de 2006.

Atuamos em todos os segmentos de renda do mercado imobiliário. Possuímos uma empresa específica para o segmento econômico, a Habitcasa – Consultoria de Imóveis Ltda. ("Habitcasa"), outra para o mercado primário (lançamentos) de média e alta renda, a LPS Brasil – Consultoria de Imóveis S.A. e, no mercado secundário (intermediação de imóveis usados e revendas), atuamos por meio de nossa subsidiária EBC – Soluções Imobiliárias Ltda. ("Pronto! Imóveis"). Em dezembro de 2007, formamos uma *joint venture* com o Itaú que resultou na constituição da Olímpia Promoção e Serviços S.A. ("CrediPronto!"), na qual nós, através de nossa controlada SATI – Assessoria Técnica e Documental Ltda. ("SATI") e o Itaú possuímos, cada um, 50% (cinquenta por cento) das ações, e cujo objetivo corresponde à promoção de financiamentos imobiliários.

A CrediPronto! promoveu no 2º trimestre de 2010 aproximadamente R\$146 milhões de financiamentos imobiliários, o que significou um volume de financiamentos para o presente ano de aproximadamente R\$233 milhões. Anunciamos, em 5 de agosto de 2010, o novo *guidance* de financiamentos da CrediPronto! para o presente ano de R\$500 milhões, aproximadamente.

Até 2006, estávamos presentes apenas no mercado de São Paulo. Em 2007, iniciamos nossas operações na cidade do Rio de Janeiro, e hoje estamos presentes em mais 10 estados, quais sejam Rio Grande do Sul, Paraná, Santa Catarina, Bahia, Pernambuco, Espírito Santo, Minas Gerais, Ceará, Goiás e Rio Grande do Norte, além do Distrito Federal e região metropolitana de Campinas.

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

6.5. Principais eventos societários, tais como incorporações, fusões, cisões, incorporações de ações, alienações e aquisições de controle societário, aquisições e alienações de ativos importantes, pelos quais tenham passado a Companhia ou qualquer de suas controladas ou coligadas

- 1) **LPS Sul:** Em 09 de maio de 2007, celebramos um contrato para aquisição das operações da Dirani Investimentos Imobiliários Ltda. ("Dirani"), sociedade localizada em Porto Alegre, Rio Grande do Sul. Referida aquisição foi concretizada em 01 de junho de 2007. Em razão do contrato celebrado entre nós e o Sr. Rogério C. Dirani ("Sr. Dirani"), antigo controlador da Dirani, os ativos e operações de referida empresa foram integrados à LPS Sul, nova empresa constituída após a operação, da qual passamos a deter 75% das quotas sociais, o Sr. Dirani 24% e as quotas remanescentes eram detidas por executivos da Dirani.

Por 51% das quotas da Dirani, pagamos ao Sr. Dirani o valor de aproximadamente R\$17 milhões, somado ao valor variável futuro. O valor variável era atrelado a uma meta comercial imposta ao Sr. Dirani, nomeado como principal executivo da controlada e não poderia ultrapassar R\$10,5 milhões. O pagamento pelas demais quotas (24%) ficou atrelado a uma meta comercial imposta ao Sr. Dirani, podendo o valor variar entre aproximadamente R\$7,4 milhões e R\$17,3 milhões.

Em 9 de julho de 2008, renegociamos o contrato e adquirimos do Sr. Dirani o restante da participação dele na sociedade. Como resultado, detemos, atualmente, 99,9% do capital social da LPS Sul, sendo que os outros 0,01% são detidos pela SATI, empresa controlada por nós, e por Marcelo Horn Pegoraro, diretor da LPS Sul. As condições fixadas para a formalização do negócio foram as seguintes: (i) o preço variável pago por 51% das quotas, somado ao preço fixo para as quotas representativas de 24% do capital social foi R\$13,1 milhões; (ii) o preço pago por 15% das quotas foi R\$6,5 milhões, parcelado em 4 parcelas semestrais, iguais e sucessivas; (iii) preço pago por 9,99% das quotas foi R\$4,5 milhões, parcelado em 24 parcelas mensais, iguais e sucessivas.

As operações foram aprovadas pela Reunião de Conselho de Administração de 09 de maio de 2007, Assembleia Geral Extraordinária de 29 de maio de 2007 e Reunião de Conselho de Administração de 10 de julho de 2008.

Não houve efeito em nosso quadro societário em decorrência desta operação, uma vez que a sociedade adquirida é uma de nossas controladas, não implicando assim em alteração na participação de nossos acionistas detentores de mais de 5% do nosso capital social, bem como de nossos administradores.

- 2) **LPS Espírito Santo – Consultoria de Imóveis Ltda. ("LPS Espírito Santo"):** Em 18 de julho de 2007, celebramos um contrato para a aquisição das operações da Actual Negócios Imobiliários Ltda. ("Actual"), sociedade localizada em Vitória, Espírito Santo. Referida aquisição foi concretizada em 31 de agosto de 2007. Os ativos e operações da Actual foram integrados à LPS Espírito Santo, nova empresa constituída após a operação, da qual passamos a deter 60% das quotas sociais e os Srs. Juarez P. Soares e Marcos Murad Junior ("Sócios Actual"), ambos executivos do mercado imobiliário local, participações iguais de 20% cada um.

Pagamos aos Sócios Actual o valor de aproximadamente R\$6 milhões, a ser somado a um valor variável futuro. O valor variável que é atrelado a uma meta comercial imposta aos Sócios Actual, nomeados como principais executivos da controlada, não poderá ultrapassar o valor de aproximadamente R\$15 milhões.

Como garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelos Sócios Actual no contrato de aquisição das operações da Actual, poderá ocorrer a retenção de pagamentos de qualquer natureza a serem pagos aos vendedores, além de haver o penhor das quotas da LPS Espírito Santo detidas por eles.

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

O Acordo de Sócios da LPS Espírito Santo firmado entre nós e nossos sócios nos confere uma opção de compra da totalidade das quotas detidas pelos outros sócios, e estabelece, para os outros sócios uma opção de venda, em nosso favor, de todas as suas quotas da empresa, exercíveis a partir de 31 de agosto de 2010, não havendo, até o momento, exercício das opções acima descritas.

Em 31 de agosto de 2007 a LPS Espírito Santo e a Actual celebraram um Contrato de Licença de Uso de Marcas e Domínios, por meio do qual a Actual outorgou à LPS Espírito Santo e/ou as suas controladas uma licença não-onerosa e exclusiva, para uso da marca mista "Actual Imóveis" e do domínio www.actualimoveis.com.br, a qual permanecerá válida enquanto os Sócios Actual forem administradores da LPS Espírito Santo e por 8 anos contados do seu afastamento.

As operações foram aprovadas pela Reunião de Conselho de Administração de 17 de julho de 2007 e Assembleia Geral Extraordinária de 16 de agosto de 2007.

Não houve efeito em nosso quadro societário em decorrência desta operação, uma vez que a sociedade adquirida é uma de nossas controladas, não implicando assim em alteração na participação de nossos acionistas detentores de mais de 5% do nosso capital social, bem como de nossos administradores.

Não houve exercício do direito de recesso nesta operação.

- 3) LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda. ("LPS Pernambuco"):** Em 31 de agosto de 2007, celebramos um contrato para a aquisição das operações da Sergio Miranda Negócios Imobiliários Ltda., sociedade localizada em Recife, Pernambuco. Referida aquisição foi concretizada em 31 de agosto de 2007. Os ativos e operações da Sergio Miranda Negócios Imobiliários Ltda. foram integrados à LPS Pernambuco, nova empresa constituída após a operação, da qual passamos a deter 60% das quotas sociais e a JSMS Participações Ltda. ("JSMS", *holding* controlada pelo Sr. Sérgio Miranda, executivo do mercado imobiliário local), as quotas remanescentes.

Pagamos à JSMS o valor de R\$3 milhões, a ser somado a um valor variável futuro. O valor variável, atrelado à meta comercial imposta ao Sr. Sérgio Miranda, nomeado como principal executivo da controlada, não poderia ultrapassar R\$11,1 milhões.

As operações foram aprovadas pela Reunião de Conselho de Administração de 31 de agosto de 2007 e Assembleia Geral Extraordinária de 20 de setembro de 2007.

Em 09 de setembro de 2009, o contrato foi renegociado e como resultado, adquirimos a totalidade do capital social da LPS Pernambuco. Atualmente, detemos 99,9% do capital social da LPS Pernambuco, sendo que os outros 0,01% são detidos pela SATI, uma empresa por nós controlada.

Não houve efeito em nosso quadro societário em decorrência desta operação, uma vez que a sociedade adquirida é uma de nossas controladas, não implicando assim em alteração na participação de nossos acionistas detentores de mais de 5% do nosso capital social, bem como de nossos administradores.

Não houve exercício do direito de recesso nesta operação.

- 4) LPS Minas Gerais – Consultoria de Imóveis Ltda. ("LPS Minas Gerais"):** Em 23 de outubro de 2007, celebramos um contrato para a aquisição de 75% das quotas da LPS Minas Gerais, empresa localizada em Belo Horizonte, MG, constituída por Fernando José Campos e Silva Antunes ("Antunes"), executivo do mercado imobiliário local, que trouxe sua expertise, tornou-se sócio e

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

diretor, detendo as quotas restantes (25%). Referida aquisição foi concretizada em 03 de dezembro de 2007.

Pagamos a Antunes o valor de R\$1 milhão pela participação societária adquirida.

Como garantia do cumprimento das obrigações assumidas por Antunes no contrato de aquisição das quotas da LPS Minas Gerais, poderá ocorrer a retenção de valores que lhe seriam pagos, inclusive a título de distribuição de lucros. Ainda como garantia, foi constituído penhor sobre as quotas da LPS Minas Gerais detidas por Antunes em nosso favor.

O Acordo de Sócios da LPS Minas Gerais firmado entre nós e Antunes nos confere uma opção de compra da totalidade das quotas detidas por Antunes, exercível a partir de 3 de junho de 2009 e estabelece, para Antunes, uma opção de venda, em nosso favor, de todas as suas quotas da LPS Minas Gerais, exercível a partir de 3 de dezembro de 2010, não havendo, até o momento, exercício das opções acima descritas.

As operações foram aprovadas pela Reunião de Conselho de Administração de 23 de outubro de 2007.

Não houve efeito em nosso quadro societário em decorrência desta operação, uma vez que a sociedade adquirida é uma de nossas controladas, não implicando assim em alteração na participação de nossos acionistas detentores de mais de 5% do nosso capital social, bem como de nossos administradores.

- 5) LPS Campinas – Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Campinas”):** Em 31 de outubro de 2007, celebramos um contrato para a aquisição das operações da Cappucci & Bauer Consultoria Imobiliária Ltda. (“Cappucci & Bauer”), sociedade localizada em Campinas, estado de São Paulo. Referida aquisição foi concretizada em 23 de janeiro de 2008. Os ativos e operações desta empresa foram integrados à LPS Campinas, nova empresa constituída após a operação, da qual passamos a deter 60% das quotas sociais e o Sr. Flavio Salgado Bauer (“Bauer”), executivo do mercado imobiliário local, as quotas remanescentes.

Pela participação adquirida, pagamos o valor de R\$9,0 milhões, a ser somado a um valor variável futuro, atrelado a uma meta comercial imposta a Bauer, nomeado como principal executivo da controlada.

Em garantia ao cumprimento das obrigações assumidas no contrato, poderemos reter do Sr. Bauer as parcelas variáveis correspondentes às eventuais perdas que venham a ser sofridas por nós ou pela LPS Campinas em decorrência do contrato de aquisição firmado. Além disso, em 23 de janeiro de 2008, o Sr. Bauer nos deu em garantia o penhor de 40% das quotas sociais que detém da LPS Campinas. Em contrapartida, demos a ele, como garantia de nossas obrigações contratuais, o penhor de 60% das quotas sociais da LPS Campinas.

O Acordo de Sócios da LPS Campinas, firmado entre nós e o Sr. Bauer, nos confere uma opção de compra da totalidade das quotas detidas pela Sr. Bauer, e estabelece para o Sr. Bauer uma opção de venda, em nosso favor, de todas as suas quotas da empresa, exercíveis a partir de 23 de janeiro de 2011.

As operações foram aprovadas pela Reunião de Conselho de Administração de 31 de outubro de 2007 e Assembleia Geral Extraordinária de 27 de novembro de 2007.

Não houve efeito em nosso quadro societário em decorrência desta operação, uma vez que a sociedade adquirida é uma de nossas controladas, não implicando assim em alteração na

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

participação de nossos acionistas detentores de mais de 5% do nosso capital social, bem como de nossos administradores.

Não houve exercício do direito de recesso nesta operação.

- 6) LPS Pará - Consultoria de Imóveis Ltda. ("LPS Pará"):** Em 06 de novembro de 2007, constituímos, juntamente com 3 sócios locais, a LPS Pará, sociedade localizada em Belém, estado do Pará. Realizamos investimentos no valor aproximado de R\$2 milhões, e passamos a deter 60% da LPS Pará. Os demais sócios detinham, em conjunto, 40% da participação societária (Sr. Daniel B. Barcessat – 16%; Sr. Fernando Aguiar P. Guimarães Filho – 12%; e Sra. Milene Paschoa de Lima e Silva Azevedo – 12%), todos executivos do mercado imobiliário local.

A operação foi aprovada pela Reunião de Conselho de Administração de 06 de novembro de 2007.

Em 20 de maio de 2008, os sócios Daniel B. Barcessat e Milene Paschoa de Lima e Silva Azevedo retiraram-se da sociedade, transferindo suas quotas para nós. Em razão disso, nós (88%) e Fernando Aguiar P. Guimarães Filho (12%) realizamos novo Acordo de Sócios em 07 de julho de 2008. Em 12 de janeiro de 2009, o sócio Fernando Aguiar P. Guimarães Filho retirou-se da sociedade, de forma que passamos a deter 100% do capital social da LPS Pará.

Em 23 de janeiro de 2009, alienamos nossa participação na LPS Pará para o Sr. Daniel B. Barcessat, nosso ex-sócio.

- 7) RV Patrimóvel – Consultoria de Imóveis S.A. ("RV Patrimóvel"),** anteriormente denominada LPS Patrimóvel – Consultoria de Imóveis S.A.: Em 28 de novembro de 2007, celebramos com o Sr. Rubem Vasconcelos ("Rubem") Contrato de Compra e Venda de Ações sob Condição Suspensiva por meio do qual adquirimos as operações da Patrimóvel Consultoria Imobiliária S.A. ("Patrimóvel") e da RVI Empreendimentos Imobiliários S.A. ("RVI"), sociedades anteriormente controladas por Rubem e atuantes no mercado de consultoria e intermediação imobiliária no Estado do Rio de Janeiro. Referida aquisição foi concretizada em 04 de dezembro de 2007, data em que os ativos e operações da Patrimóvel e da RVI foram integrados à então recém constituída RV Patrimóvel.

Após pagamento de parte da quantia acordada para a aquisição (R\$80,4 milhões, sendo que R\$35 milhões foram pagos com ações de nossa emissão), realizamos uma renegociação em 05 de dezembro de 2008, formalizada por meio de um termo aditivo, por meio da qual passamos a deter 10% do capital social da RV Patrimóvel e Rubem os 90% remanescentes.

Na mesma data da celebração do Termo Aditivo, firmamos com Rubem, Instrumento Particular de Opção de Compra de Ações da RV Patrimóvel por meio do qual nos foi outorgada a opção de adquirir a totalidade, e não menos do que a totalidade, das ações da RV Patrimóvel detidas por Rubem. Acordamos que o preço para exercício da opção seria de R\$130 milhões, valor este reajustado de acordo com a variação do CDI. A validade da opção era de 36 meses contados de 05 de dezembro de 2008. Também, nesta mesma data, firmamos com Rubem Acordo de Acionistas para regular os nossos direitos e obrigações como acionistas da RV Patrimóvel. Dentre outras disposições, ficou estabelecido neste acordo que caso Rubem recebesse oferta para alienação de parte ou a totalidade de sua participação, teríamos direito de preferência na aquisição de referida participação, ou ainda poderíamos exercer o direito de *tag along*. Rubem teria o mesmo direito de preferência em caso de alienação de nossa participação societária na RV Patrimóvel.

As operações foram aprovadas pela Reunião de Conselho de Administração de 28 de novembro de 2007, Assembleia Geral Extraordinária de 18 de dezembro de 2007 e Reunião do Conselho de Administração de 08 de dezembro de 2008.

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

Em 8 de julho de 2010, em razão de exercício de direito de preferência, firmamos novo Contrato de Compra e Venda de Ações com Rubem, por meio do qual adquirimos mais 10,01% do capital social da RV Patrimóvel, pelo preço de R\$10 milhões, aumentando nossa participação para 20,01% do capital social da RV Patrimóvel.

Em ato subsequente à celebração do referido Contrato de Compra e Venda, firmamos com Rubem um Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Ações e outras Avenças, por meio do qual Rubem nos outorgou, pelo prazo de 150 dias, o direito de adquirir 2.550.640 ações, correspondentes a, aproximadamente, 30,99% do capital social da RV Patrimóvel pelo preço de R\$51,5 milhões corrigido pela CDI, a partir do 90º dia. Em tal opção de compra ficaram estipulados os termos do Acordo de Acionistas a vigorar a partir da data em que as 2.550.640 ações objeto da referida opção de compra forem transferidas para nós nos livros societários da RV Patrimóvel, o que revogará e substituirá o acordo de acionistas firmado entre nós e Rubem em 5 de dezembro de 2008, e acarretará a rescisão de pleno direito do referido Instrumento Particular de Opção firmado em 5 de dezembro de 2008.

A operação, descrita acima, foi aprovada pela Reunião do Conselho de Administração de 8 de julho de 2010.

Não houve efeito em nosso quadro societário em decorrência desta operação, uma vez que a sociedade adquirida é uma de nossas controladas, não implicando assim em alteração na participação de nossos acionistas detentores de mais de 5% do nosso capital social, bem como de nossos administradores.

Não houve exercício de direito de recesso nesta operação.

- 8) LPS Brasília:** Em 27 de novembro de 2007, celebramos um contrato para a aquisição das operações da Royal Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade localizada em Brasília, Distrito Federal. Referida aquisição foi concretizada em 21 de dezembro de 2007. Os ativos desta empresa foram integrados à LPS Brasília, nova empresa constituída após a operação, da qual passamos a deter 51% das quotas sociais e os Srs. Wildemir Demartini e Marco Antonio Demartini ("Srs. Demartini"), executivos do mercado imobiliário local, 48% e 1%, respectivamente.

Pagamos pela participação adquirida o valor de R\$12 milhões, a ser somado a um valor variável futuro, a ser apurado de acordo com o lucro líquido ajustado.

Em garantia ao cumprimento das obrigações assumidas no contrato, poderemos reter dos Srs. Demartini as parcelas variáveis correspondentes às eventuais perdas que nós ou LPS Campinas venhamos a sofrer em decorrência do contrato de aquisição firmado. Além disso, os Srs. Demartini nos deram em garantia o penhor de 49% das quotas sociais que detêm da LPS Brasília e, em contrapartida, demos a eles, como garantia de nossas obrigações contratuais, o penhor de 51% das quotas sociais da LPS Brasília.

O Acordo de Sócios da LPS Brasília firmado entre nós e nossos sócios nos confere uma opção de compra da totalidade das quotas detidas pelos outros sócios, e estabelece para os outros sócios uma opção de venda, em nosso favor, de todas as suas quotas da empresa, exercíveis a partir de 21 de dezembro de 2010.

A LPS Brasília e a Royal celebraram Contrato de Cessão de Marcas e Domínio por meio do qual à Royal cede a LPS Brasília, pelo período de 10 anos contados da data de assinatura do contrato (21.12.2007) em caráter não-oneroso e exclusivo a marca mista "Royal" e o domínio www.royal.com.br.

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

As operações foram aprovadas pela Reunião de Conselho de Administração de 27 de novembro de 2007 e Assembleia Geral Extraordinária de 18 de dezembro de 2007.

Não houve efeito em nosso quadro societário em decorrência desta operação, uma vez que a sociedade adquirida é uma de nossas controladas, não implicando assim em alteração na participação de nossos acionistas detentores de mais de 5% do nosso capital social, bem como de nossos administradores.

Não houve exercício do direito de recesso nesta operação.

- 9) LPS Fortaleza – Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Fortaleza”):** Em 24 de janeiro de 2008, celebramos um contrato para a aquisição das operações da Immobilis Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade localizada em Fortaleza, Ceará. Referida aquisição foi concretizada em 28 de fevereiro de 2008. Os ativos desta empresa foram integrados à LPS Fortaleza, nova empresa constituída após a operação, da qual passamos a deter 60% das quotas sociais e o Sr. Ricardo Bezerra (“Bezerra”), executivo do mercado imobiliário local, as quotas remanescentes representativas de 40% do capital social da LPS Fortaleza.

Pagamos pela participação adquirida o valor de R\$2,4 milhões, somado a um valor variável futuro, apurado de acordo com o lucro líquido ajustado.

Em garantia ao cumprimento da obrigação de indenização e das demais obrigações assumidas pelo Sr. Bezerra no Contrato de Cessão e Transferência de Quotas, poderão ser retidas as quantias correspondentes a eventuais perdas que venham a ser sofridas por nós ou pela LPS Fortaleza. Além disso, Sr. Bezerra constituiu, em nosso favor, penhor sobre quotas da LPS Fortaleza detidas por ele.

O Acordo de Sócios da LPS Fortaleza firmado entre nós e Bezerra nos confere uma opção de compra da totalidade das quotas detidas pelo outro sócio, e estabelece para o outro sócio uma opção de venda, em nosso favor, de todas as suas quotas da empresa, exercíveis a partir de 28 de fevereiro de 2011.

As operações foram aprovadas pela Reunião de Conselho de Administração de 24 de janeiro de 2008 e Assembleia Geral Extraordinária de 22 de fevereiro de 2008.

Não houve efeito em nosso quadro societário em decorrência desta operação, uma vez que a sociedade adquirida é uma de nossas controladas, não implicando assim em alteração na participação de nossos acionistas detentores de mais de 5% do capital social, bem como de nossos administradores.

Não houve exercício do direito de recesso nesta operação.

- 10) Joint Venture entre a Companhia, através de sua controlada SATI, e o Itaú:** Em 27 de dezembro de 2007 nós, através de nossa controlada SATI e o Itaú, celebramos um Acordo de Associação para a constituição de uma promotora de financiamento imobiliário. Esta associação resultou na constituição da “CrediPronto!”, uma sociedade anônima de capital fechado em que 50% da participação societária são detidos pelo Itaú e os outros 50% são detidos pela SATI.

A CrediPronto! está localizada em São Paulo e realiza a gestão da base efetiva de clientes para ofertar e promover, por meio de canais de distribuição gerados por nós, nossas controladas e parceiras, produtos e serviços financeiros voltados ao crédito imobiliário.

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

Para a constituição da CrediPronto! nós e o Itaú investimos, cada um, R\$ 14 milhões. E, adicionalmente, acordamos que nos primeiros 3 anos, os lucros provenientes da associação deverão ser integralmente direcionados para o desenvolvimento das atividades da CrediPronto!.

A associação foi firmada por um prazo de 20 anos, contados da data da assinatura do Acordo de Associação e pode ser renovada mediante mútuo consentimento das partes. Em razão da celebração da associação, a SATI recebeu do Itaú a quantia de R\$290 milhões, paga em uma única parcela. Além disso, está previsto no Acordo de Associação que teremos direito ao recebimento de um pagamento variável, em razão de performance, de até R\$220 milhões, a ser pago no prazo de 10 anos, atrelado ao cumprimento de metas de performance relacionadas a margem financeira líquida dos produtos, conforme acordado entre as partes.

O Itaú pagará à CrediPronto! comissão, em bases de mercado, em função da originação de clientes que venham a adquirir determinados produtos e serviços financeiros do Itaú (com exceção de produtos e serviços financeiros imobiliários contratados diretamente pelos clientes junto ao Itaú).

Por fim, cabe mencionar que para regular seus direitos como acionistas da CrediPronto! o Itaú e a SATI firmaram um Acordo de Acionistas, no qual está previsto, dentre outros pontos, o direito de preferência dos mesmos na aquisição das ações do outro em caso de alienação. Ainda, foi firmado, no contexto dessa associação, um acordo entre RoseDiamond LLP, São Francisco Participações Ltda., Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda. e Itaú Unibanco S.A., por meio do qual eles, enquanto nossos acionistas, se obrigam a não alterar nem excluir o artigo 52 do nosso Estatuto Social.

A operação de associação, acima descrita, foi devidamente aprovada pelo nosso Conselho de Administração, em reunião realizada em 27 de dezembro de 2007 e por nossa Assembléia Geral, em reunião extraordinária realizada em 22 de janeiro de 2008.

A celebração desta associação trouxe impactos comerciais benéficos para nós, na medida em que faz parte da nossa estratégia comercial aumentar a nossa atuação no segmento de revendas e usados e o auxílio ao comprador na obtenção de crédito tem se mostrado uma estratégia eficaz.

Não houve exercício do direito de recesso nesta operação.

- 11) Pronto Self:** Em 23 de julho de 2010, celebramos um contrato para a aquisição, através de nossa controlada Pronto Participações Ltda. ("Pronto Participações"), de 51% das operações da Self, sociedade localizada em Niterói, Rio de Janeiro. As operações da Self foram integradas à Pronto Self, empresa da qual passamos a deter 51% das ações do capital social.

O valor estimado da aquisição é R\$2,6 milhões. Foi paga uma parcela fixa inicial de R\$900 mil e haverá uma parcela variável que, considerando o cenário base, será no valor de R\$1,7 milhões e será paga em 2 parcelas, ao final do 3º e 4º anos de operação.

Como garantia ao cumprimento das obrigações assumidas pelos vendedores, poderão ser retidos valores das parcelas variáveis do preço de aquisição, bem como eventuais dividendos a serem pagos. As partes firmaram ainda contrato de penhor sobre as ações da Pronto Self detidas pelos vendedores em favor da Pronto Participações.

O Acordo de Acionistas da Pronto Self, firmado entre a Pronto Participações e os demais acionistas da Pronto Self, nos confere uma opção de compra da totalidade das ações detidas pelos outros acionistas, e estabelece para os outros acionistas uma opção de venda, em nosso favor, de todas as suas ações da sociedade, exercíveis a partir de 23 de julho de 2014.

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

A Self celebrou com a Pronto Self, em 23 de julho de 2010, Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Marca, mediante o qual foi transferido à Pronto Self, todos os direitos, títulos e interesses que a Self possuía sobre o pedido de registro da marca nominativa "Self". Esta cessão foi feita a título gratuito.

Na mesma data, a Self e a Pronto Self firmaram também o Contrato de Licença de Uso de Marca, por meio do qual é concedido à Self uma licença exclusiva de uso da marca "Self" em relação às atividades de intermediação imobiliária, por prazo indeterminado.

A operação foi aprovada pela Reunião de Conselho de Administração de 23 de julho de 2010.

Não houve qualquer efeito ou alteração em nosso quadro societário em decorrência desta operação, em razão da aquisição ter sido realizada pela Pronto Participações, uma de nossas controladas.

Conforme informado no Fato Relevante publicado em 23 de julho de 2010, concederemos direito de recesso aos acionistas que votarem contra a operação em deliberação de nossa assembléia geral extraordinária a ser oportunamente realizada.

- 12) Pronto Plus Consultoria de Imóveis S.A. ("Pronto Plus"):** Em 17 de agosto de 2010, celebramos um contrato para a aquisição, através de nossa controlada Pronto Participações, de 51% do capital social da Plus Imóveis Ltda. ("Plus Imóveis"), empresa de intermediação imobiliária com sede na cidade São Paulo. O valor estimado da aquisição é de R\$11,7 milhões sendo que o preço de aquisição é composto de uma parte fixa inicial no valor de R\$4,7 milhões e uma parte variável no valor de R\$7 milhões, considerando o cenário base. A parte variável será paga em 4 parcelas, ao final do 1º, 2º, 3º e 4º anos de operação. As operações da Plus foram integradas à Pronto Plus, empresa da qual passamos a deter 51% das ações do capital social.

A aquisição de 51% do capital social da Plus Imóveis foi devidamente aprovada por nosso Conselho de Administração em reunião realizada em 17 de agosto de 2010.

Como garantia ao cumprimento das obrigações assumidas pelos vendedores, poderão ser retidos valores das parcelas variáveis do preço de aquisição, bem como eventuais dividendos a serem pagos. Adicionalmente, foi constituído penhor sobre as ações da Pronto Plus detidas pelos vendedores em favor da Pronto Participações.

O Acordo de Acionistas firmado entre a Pronto Participações e os demais acionistas da Pronto Plus nos confere uma opção de compra da totalidade das ações detidas pelos outros acionistas, e estabelece para os outros acionistas uma opção de venda, em nosso favor, de todas as suas ações da Pronto Plus, exercíveis a partir de 17 de agosto de 2014.

Em 17 de agosto de 2010 foi firmado um Contrato de Licença de Uso de Nome de Domínio entre a Pronto Plus e a Plus Imóveis, por meio do qual a Pronto Plus concede à Plus Imóveis uma licença para uso do nome de domínio "plusimoveis.com.br", em todo o território brasileiro, por prazo indeterminado. A licença é outorgada a título gratuito.

Não houve qualquer efeito ou alteração de nosso quadro societário em decorrência desta operação em razão da aquisição ter sido realizada pela Pronto Participações, uma de nossas controladas.

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

Conforme informado no Fato Relevante publicado em 17 de agosto de 2010, concederemos direito de recesso aos acionistas que votarem contra a operação em deliberação de nossa assembleia geral extraordinária a ser oportunamente realizada.

- 13) VNC Pronto:** Em 8 de julho de 2010 celebramos um contrato para a aquisição, através de nossa controlada Pronto Participações, do equivalente a 51% das operações VNC, sociedade localizada em São Paulo, estado de São Paulo. As operações da VNC foram integradas à VNC Pronto, empresa da qual passamos a deter 51% das ações do capital social.

O valor estimado da aquisição é R\$7,1 milhões. Pagaremos o valor fixo inicial de R\$1,8 milhões, e o saldo restante será pago em 4 parcelas variáveis, considerando o cenário base, de aproximadamente R\$1,3 milhões cada uma, durante os 4 anos subsequentes. Haverá, ainda, um investimento realizado por nós, no valor de R\$0,3 milhão, para expansão da empresa.

Como garantia ao cumprimento das obrigações assumidas pelos vendedores, poderão ser retidos valores das parcelas variáveis do preço de aquisição, bem como eventuais dividendos a serem pagos.

O Acordo de Acionistas entre a Pronto Participações e o outro acionista da VNC Pronto nos confere uma opção de compra da totalidade das ações detidas pelo outro acionista, e estabelece para o outro acionista uma opção de venda, em nosso favor, de todas as suas ações da sociedade, exercíveis a partir de 48 meses contados da data da concretização da aquisição.

A operação foi aprovada pela Reunião de Conselho de Administração de 08 de julho de 2010.

Não houve qualquer efeito ou alteração em nosso quadro societário em decorrência desta operação, em razão da aquisição ter sido realizada pela Pronto Participações, uma de nossas controladas.

Conforme informado no Fato Relevante publicado em 8 de julho de 2010, concederemos direito de recesso aos acionistas que votarem contra a operação em deliberação de nossa assembleia geral extraordinária a ser oportunamente realizada.

- 14) Pronto Maber Consultoria de Imóveis S.A. ("Pronto Maber"):** Em 8 de setembro de 2010, celebramos um contrato para a aquisição, através de nossa controlada Pronto Participações, do equivalente a 51% das operações da Maber, sociedade localizada em São Paulo, SP. As operações da Maber foram integradas à Pronto Maber, empresa da qual passamos a deter 51% das ações do capital social.

O valor estimado da aquisição é R\$17,3 milhões. Pagamos o valor fixo inicial de R\$6 milhões, e o saldo restante será pago em 4 parcelas variáveis, durante os 4 anos subsequentes que, considerado o cenário base, somam aproximadamente R\$11,3 milhões.

Como garantia ao cumprimento das obrigações assumidas pelos vendedores, poderão ser retidos valores das parcelas variáveis do preço de aquisição, bem como eventuais dividendos a serem pagos. Adicionalmente, foi constituído penhor sobre as ações da Pronto Maber detidas pelos vendedores, em favor da Pronto Participações.

O Acordo de Acionistas da Pronto Maber firmado entre a Pronto Participações e os demais acionistas, confere à Pronto Participações uma opção de compra, exercível a partir de 8 de setembro de 2014, da totalidade ou de 25% das ações da Pronto Maber detidas pelos outros acionistas. A partir de 8 de setembro de 2016, a opção de compra pode ser exercida para a

6.5 - Principais eventos societários ocorridos no emissor, controladas ou coligadas

totalidade das ações detidas pelo demais acionistas da Pronto Maber. A Pronto Participações confere aos demais acionistas da Pronto Maber opção de venda, exercível a partir de 8 de setembro de 2014, de 25% das ações da Pronto Maber. A partir de 8 de setembro de 2016, referida opção de venda poderá recair sobre a totalidade das ações por eles detidas.

Na mesma data, a Pronto Maber e a Maber firmaram também o contrato de licença exclusiva para uso de software, em número ilimitado, sendo permitido à Pronto Maber utilizar, explorar e customizar o programa, de acordo com os termos e condições estabelecidos no contrato. A licença foi outorgada a título gratuito e exclusivo, não sendo devido o pagamento de qualquer *royalty* ou outra remuneração a esse título. O contrato permanecerá vigente pelo prazo de 72 meses a contar da data de assinatura e, após esse período, mediante o exercício da opção de compra ou da opção de venda, o que ocorrer primeiro, a Pronto Maber terá a opção irrevogável e irretroatável de adquirir os direitos relativos ao programa, em caráter definitivo, pelo valor de R\$ 1.000,00.

A operação foi aprovada pela Reunião de Conselho de Administração de 08 de setembro de 2010.

Não houve qualquer efeito ou alteração em nosso quadro societário em decorrência desta operação, em razão da aquisição ter sido realizada pela Pronto Participações, uma de nossas controladas.

Conforme informado no Fato Relevante publicado em 9 de setembro de 2010, concederemos direito de recesso aos acionistas que votarem contra a operação em deliberação de nossa assembléia geral extraordinária a ser oportunamente realizada.

6.6 - Informações de pedido de falência fundado em valor relevante ou de recuperação judicial ou extrajudicial

6.6. Pedido de falência, desde que fundado em valor relevante, ou de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia, e o estado atual de tais pedidos

Até a data de publicação deste Formulário de Referência não houve pedido de falência ou de recuperação judicial ou extrajudicial da Companhia.

6.7 - Outras informações relevantes

6.7. Outras informações que a Companhia julga relevantes

Não existem outras informações relevantes sobre este item 6.

7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas

7.1.1. Descrição sumária das atividades do emissor e de suas controladas

Acreditamos ser a maior empresa de soluções integradas de intermediação, consultoria e promoção de financiamentos de imóveis do Brasil, em termos de lucratividade, tendo vendido no mercado um valor geral de vendas de R\$9,3 bilhões em 2009 e, até 30 de junho de 2010, R\$6 bilhões. Atuamos em 12 Estados do Brasil e no Distrito Federal, os quais, em conjunto, representavam 91% do PIB nacional em 2008, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"). Em 2009 e até 30 de junho de 2010, lançamos 64.255 e 38.725 unidades imobiliárias no Brasil, respectivamente. Lideramos o *ranking* de lançamentos imobiliários na região metropolitana de São Paulo em todos os anos desde a realização do primeiro estudo anual da EMBRAESP em 1993, também conhecido como "Prêmio Top Imobiliário", sendo que, em 2009, nossos lançamentos representaram mais do que a soma das unidades lançadas pelos nossos dois maiores concorrentes, segundo dados da EMBRAESP.

Acreditamos ser a única companhia do setor no Brasil de intermediação imobiliária integrada em todos os Estados em que atuamos. Oferecemos uma plataforma de soluções completa aos nossos clientes, desde a consultoria imobiliária, contando com equipe especializada em inteligência de negócios, até a intermediação de lançamentos, revendas e promoção de financiamentos imobiliários. Para tanto, utilizamos sistemas de *back office* (SAP) e *front office* (sistemas proprietários e Oracle CRM), bem como nosso portal na *web O shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br), o mais visitado dentre os *sites* de imobiliárias e incorporadoras, por meio do qual acreditamos oferecer o maior *portfolio* de produtos no Brasil, com mais de 42.740 imóveis colocados à venda e à disposição de uma força de vendas composta por mais de 9.200 corretores autônomos credenciados.

Possuímos amplo e eficiente canal de vendas, estruturado, em 30 de junho de 2010, com base em mais de 690 pontos de venda de lançamentos imobiliários, 30 lojas próprias, 170 lojas credenciadas e mais de 9.200 corretores autônomos, além de nosso portal na *web O shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br), que nos confere posição de destaque no mercado de intermediação imobiliária.

Com 75 anos de experiência, estamos presentes em todos os segmentos do mercado de intermediação imobiliária. Atuamos em três segmentos principais: (i) nos lançamentos residenciais e comerciais, de alta e média renda, por meio da nossa unidade de negócios Lopes; (ii) nos lançamentos do segmento econômico (imóveis com preço de venda de até R\$180 mil), por meio da Habitcasa, empresa criada em 2007 para atender especificamente este segmento e que, em 2009, já figurava como a segunda maior imobiliária da região metropolitana de São Paulo, e (iii) no setor de imóveis usados e revendas por meio da Pronto! Imóveis.

Acreditamos ser a empresa de intermediação de preferência de uma grande parcela dos incorporadores do Brasil. Nos últimos anos temos acompanhado e participado dos principais movimentos do mercado imobiliário, inclusive por meio de nossa expansão geográfica e da diversificação dos nossos segmentos de atuação, contando, em 30 de junho de 2010, com mais de 230 empresas incorporadoras em nossa carteira de clientes.

Em lançamentos, oferecemos uma completa estrutura e assessoria em soluções de venda aos incorporadores. Dentre os serviços prestados está a intermediação na venda de apartamentos, escritórios, loteamentos, condomínios de casas e de *flats*. Além disso, também oferecemos consultoria no processo de concepção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário, avaliação do respectivo público alvo, contribuindo no estudo de vocação de terrenos, na definição dos produtos imobiliários a serem ofertados e na elaboração da estratégia de *marketing* do empreendimento. No mercado de imóveis usados e revendas, oferecemos uma das melhores soluções para divulgação do imóvel através do acesso a uma rede de 200 lojas, entre próprias e credenciadas, gerando significativa capilaridade para a liquidez dos imóveis ofertados.

7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas

Adicionalmente, oferecemos a utilização de nossa plataforma digital *O shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br) como reforço da estratégia de vendas.

Aos potenciais compradores de imóveis, novos ou usados, acreditamos oferecer grande quantidade e diversidade de unidades em nosso portfólio, bem como serviços de assessoria técnico-imobiliária, que consiste na assessoria documental para a aquisição de imóveis.

Ao final de 2008, ao observar a crescente importância do crédito imobiliário frente à aquisição de imóveis nos últimos anos e visando a atuar de maneira completa, ágil e eficiente aos nossos potenciais clientes, iniciamos as operações da CrediPronto!, uma parceria com o Itaú, o maior banco privado do País, de acordo com informação divulgada pelo Banco Central em junho de 2010, na oferta e promoção de financiamentos a clientes para a aquisição de imóveis novos e usados. Essa parceria consiste em uma *joint venture* denominada CrediPronto!, cujo capital social é 50% detido pelo Itaú e 50% por nós através de nossa controlada SATI. A atuação da CrediPronto! na oferta e promoção de financiamentos a clientes para a aquisição de imóveis novos e usados é independente e desvinculada contratualmente da Pronto! Imóveis, nossa controlada cuja atividade consiste na intermediação imobiliária de imóveis usados e revendas, e na qual detemos participação de 99,9% do capital social. Por outro lado, para promoção de financiamentos, a CrediPronto! utiliza todos os nossos 890 pontos de vendas, principalmente os 200 pontos de vendas da Pronto! Imóveis. Um dos diferenciais competitivos da CrediPronto! é a atuação integrada entre o corretor imobiliário e o promotor de financiamentos, o que nos permite reduzir custos e prazos de análise de crédito e liberação de recursos de forma significativa, contribuindo para nosso volume de vendas. Em todo o ano de 2009 e no primeiro semestre de 2010, originamos, respectivamente, R\$158 milhões e R\$233 milhões em financiamentos contratados, totalizando, desde o início de nossas operações até 30 de junho de 2010, uma carteira de financiamentos contratados de R\$437 milhões. Após o estabelecimento da CrediPronto! e ao verificar as grandes sinergias entre a oferta de crédito imobiliário e o volume de venda de imóveis, bem como as vantagens em termos de redução da informalidade no setor, criamos a Pronto! Imóveis para atuar com foco no segmento de usados e revendas. No período de três meses findo em 30 de junho de 2010, 27% do valor total de vendas da Pronto! Imóveis foi representado por financiamentos originados pela CrediPronto! e 65% dos financiamentos originados pela CrediPronto! foi gerado pelos canais de vendas da Pronto! Imóveis.

Atualmente, a nossa principal fonte de receita consiste das comissões recebidas pela intermediação em lançamentos imobiliários e revenda de imóveis de terceiros. Em todos os casos, o percentual das comissões é aplicado e deduzido do valor total de venda. No caso de lançamentos imobiliários, podemos ainda fazer jus ao recebimento de prêmio de performance pago pelo incorporador em função da velocidade de vendas das unidades. Desenvolvemos continuamente o que acreditamos ser as mais modernas práticas de venda, o que nos leva a ser um dos líderes em termos de velocidade de venda sobre a oferta ("VSO") da indústria imobiliária, segundo nossos controles internos e comparações nós feitas utilizando informações divulgadas ao público e ao mercado por empresas do setor imobiliário em publicações de resultados (*earnings releases*).

7.1 - Descrição das atividades do emissor e suas controladas

A tabela abaixo apresenta, para os períodos indicados, alguns dos nossos indicadores financeiros e operacionais:

(em milhares de R\$, exceto percentuais e dados não financeiros)	LOPES ⁽¹⁾				PRONTO! IMÓVEIS ⁽²⁾			CREDIPRONTO! ⁽³⁾			CONSOLIDADO			
	Período de 6 meses findo em 30 de junho		Exercício social findo em 31 de dezembro de		Período de 6 meses findo em 30 de junho		Exercício social findo em 31 de dezembro de	Período de 6 meses findo em 30 de junho		Exercício social findo em 31 de dezembro de	Período de 6 meses findo em 30 de junho		Exercício social findo em 31 de dezembro de	
	2010	2009	2008	2007	2010	2009	2008	2010	2009	2008	2010	2009	2008	2007
Receita líquida	136.628	216.658	222.637	142.953	5.895	6.778	7.494	299	1.258	1.846	142.822	224.694	231.977	142.953
Lucro (prejuízo) líquido	37.314	53.525	- 62.684	52.059	647	- 2.864	- 4.520	- 1.865	- 664	259	34.802	49.997	- 66.945	52.059
EBITDA Ajustado ⁽⁴⁾	61.955	88.419	- 18.070	73.025	33	- 2.206	- 5.132	- 2.051	- 2.305	95	59.871	83.908	- 23.107	73.025
Margem EBITDA Ajustado ⁽⁵⁾	45%	41%	-8%	51%	-1%	-33%	-68%	-686%	-183%	5%	42%	37%	-10%	51%
Margem líquida ⁽⁶⁾	27%	25%	-28%	36%	-11%	-42%	-60%	-624%	-53%	14%	24%	22%	-29%	36%
Unidades vendidas	21.873	35.512	37.394	16.491	1.017	1.376	1.476	n/a	n/a	n/a	22.890	36.888	38.870	16.491
Financiamentos contratados	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	233	158	46	233	158	46	n/a

(1) Os dados de resultado e outras informações sob esta coluna refletem os nossos dados consolidados, excluindo os dados da Pronto! Imóveis e da CrediPronto!

(2) A marca Pronto! surgiu apenas no final de 2008.

(3) A CrediPronto! tornou-se operacional apenas no final de 2008.

(4) O EBITDA Ajustado significa o lucro (prejuízo) líquido mais participação minoritária antes do imposto de renda e da contribuição social, dos resultados financeiros líquidos e da depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado não é medida de desempenho financeiro de acordo com o BR GAAP, US GAAP ou IFRS, e também não deve ser considerado como alternativa ao lucro líquido como uma medida de desempenho operacional, ou como alternativa ao fluxo de caixa operacional ou uma medida de liquidez. O EBITDA Ajustado não é calculado utilizando-se uma metodologia padrão e não deve ser comparado à definição de EBITDA Ajustado ou medidas similares utilizadas por outras companhias.

Como as receitas e despesas financeiras, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização não foram considerados no cálculo do EBITDA Ajustado, acreditamos que nosso EBITDA Ajustado fornece uma indicação de nosso desempenho econômico geral, o qual não é afetado pelas variações das taxas de juros, variações nas alíquotas de imposto de renda e contribuição social, ou depreciação e amortização. Dessa forma, acreditamos que o EBITDA Ajustado é ferramenta importante para comparar periodicamente nosso desempenho operacional, sendo também utilizado em determinadas decisões administrativas.

(5) Margem EBITDA Ajustado corresponde à divisão do EBITDA Ajustado pela receita líquida.

(6) Margem Líquida corresponde à divisão do lucro líquido pela receita líquida.

7.2 - Informações sobre segmentos operacionais

7.2. Em relação a cada segmento operacional que tenha sido divulgado nas últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social ou, quando houver, nas demonstrações financeiras consolidadas, indicar as seguintes informações

a. Produtos e serviços comercializados

Atualmente, não divulgamos diferentes segmentos operacionais em nossas demonstrações financeiras. Não obstante, em futuro próximo, pretendemos divulgar em nossas demonstrações financeiras os seguintes segmentos operacionais: (i) lançamentos (Lopes), (ii) revendas (Pronto!), e (iii) promoção de financiamentos (CrediPronto!).

No segmento de venda de imóveis de lançamentos, atuamos com a marca Lopes e oferecemos uma completa estrutura e assessoria em soluções de venda aos incorporadores. Dentre os serviços prestados está a intermediação na venda de apartamentos, escritórios, loteamentos, condomínios de casas e de flats. Além disso, também oferecemos consultoria no processo de concepção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário, avaliação do respectivo público alvo, contribuindo no estudo de vocação de terrenos, na definição dos produtos imobiliários a serem ofertados e na elaboração da estratégia de marketing do empreendimento.

No segmento de venda de imóveis usados e revendas, atuamos através da marca Pronto! e oferecemos uma das melhores soluções para divulgação do imóvel através do acesso a uma rede de 200 lojas, entre próprias e credenciadas, gerando significativa capilaridade para a liquidez dos imóveis ofertados. Adicionalmente, oferecemos a utilização de nossa plataforma digital O shopping de imóveis do Brasil (www.lopes.com.br) como reforço da estratégia de vendas.

No segmento de promoção de financiamento, criado ao final de 2008 em razão da crescente importância do crédito imobiliário frente à aquisição de imóveis nos últimos anos e visando a atuar de maneira completa, ágil e eficiente junto aos nossos potenciais clientes, atuamos através da marca CrediPronto. A CrediPronto! é uma parceria nossa com o Itaú, o maior banco privado do País, de acordo com informação divulgada pelo Banco Central em junho de 2010, na oferta e promoção de financiamentos a clientes para a aquisição de imóveis novos e usados. Essa parceria consiste em uma *joint venture* cujo capital social é detido 50% pelo Itaú e 50% por nós, através de nossa controlada SATI.

b. Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia

Conforme mencionado no item "a" acima, não possuímos diferentes segmentos operacionais divulgados em nossas demonstrações financeiras. Não obstante, em futuro próximo, pretendemos divulgar em nossas demonstrações financeiras os seguintes segmentos operacionais: (i) lançamentos (Lopes), (ii) revendas (Pronto!), e (iii) promoção de financiamentos (CrediPronto!).

Apresentamos, abaixo, a participação que cada um dos 3 segmentos, acima mencionados, possuía em nossa receita líquida, em 30 de junho de 2010:

(em milhares de R\$)	LOPES ⁽¹⁾				PRONTO! IMÓVEIS ⁽²⁾			CREDIPRONTO! ⁽³⁾			CONSOLIDADO			
	Período de 6 meses findo em 30 de junho		Exercício social findo em 31 de dezembro de		Período de 6 meses findo em 30 de junho		Exercício social findo em 31 de dezembro de		Período de 6 meses findo em 30 de junho		Exercício social findo em 31 de dezembro de			
	2010	2009	2008	2007	2010	2009	2008	2010	2009	2008	2010	2009	2008	2007
Receita líquida	136.628	216.658	222.637	142.953	5.895	6.778	7.494	299	1.258	1.846	142.822	224.694	231.977	142.953

7.2 - Informações sobre segmentos operacionais

(1) Os dados de resultado e outras informações sob esta coluna refletem os nossos dados consolidados, excluindo os dados da Pronto! Imóveis e da CrediPronto!

(2) A marca Pronto! surgiu apenas no final de 2008

(3) A CrediPronto! tornou-se operacional apenas no final de 2008.

c. Lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia

Conforme mencionado nos itens "a" e "b", não possuímos diferentes segmentos operacionais divulgados em nossas demonstrações financeiras. Não obstante, em futuro próximo, pretendemos divulgar em nossas demonstrações financeiras os seguintes segmentos operacionais: (i) lançamentos (Lopes), (ii) revendas (Pronto!), e (iii) promoção de financiamentos (CrediPronto!).

Apresentamos, abaixo, a participação que cada um dos 3 segmentos, acima mencionados, possuía em nosso lucro líquido, em 30 de junho de 2010:

(em milhares de R\$)	LOPES ⁽¹⁾				PRONTO! IMÓVEIS ⁽²⁾			CREDIPRONTO! ⁽³⁾			CONSOLIDADO					
	Período de 6 meses findo em		Exercício social findo em		Período de 6 meses findo em		Exercício social findo em		Período de 6 meses findo em		Exercício social findo em		Período de 6 meses findo em		Exercício social findo em	
	30 de junho	31 de dezembro de	30 de junho	31 de dezembro de	30 de junho	31 de dezembro de	30 de junho	31 de dezembro de	30 de junho	31 de dezembro de	30 de junho	31 de dezembro de	2010	2009	2008	2007
Lucro (prejuízo) líquido	37.314	53.525	62.684	52.059	647	2.864	4.520	1.865	664	259	34.802	49.997	66.945	52.059		

(1) Os dados de resultado e outras informações sob esta coluna refletem os nossos dados consolidados, excluindo os dados da Pronto! Imóveis e da CrediPronto!

(2) A marca Pronto! surgiu apenas no final de 2008

(3) A CrediPronto! tornou-se operacional apenas no final de 2008.

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

7.3. Em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 7.2, descrever:

a. *Características do processo de produção*

Não possuímos diferentes segmentos operacionais divulgados em nossas demonstrações financeiras.

b. *Características do processo de distribuição*

Não possuímos diferentes segmentos operacionais divulgados em nossas demonstrações financeiras. No entanto, atuamos diretamente e também através de nossas controladas nos seguintes segmentos operacionais: (i) lançamentos (através da marca da Lopes), (ii) revendas (através da marca Pronto!) e (iii) promoção de financiamentos (através da marca CrediPronto!).

Em lançamentos, possuímos 690 pontos de venda de lançamentos imobiliários, dos quais 11 são estandes móveis. Em revendas, possuímos 30 lojas próprias para a revenda de imóveis e 170 lojas de imobiliárias credenciadas. A promoção de financiamentos se utiliza de todos os 890 pontos de vendas que possuímos no total, com foco nos 200 pontos de vendas da marca Pronto!.

Além disso, consideramos também nosso portal na web O shopping de imóveis do Brasil (www.lopes.com.br) um importante canal de vendas de imóveis, tendo 4,3 milhões de visitantes, apenas no 2º trimestre de 2010, de acordo com o Google Analytics.

É através desses canais que os 9.200 corretores autônomos realizam as vendas dos imóveis de lançamentos e de revendas. Na promoção de financiamentos imobiliários, utilizamos empregados da CrediPronto!. A ação integrada entre os corretores autônomos e os consultores de financiamento nos permite oferecer aos clientes, em um mesmo local, financiamento para aquisição de seus imóveis e concretizar o negócio imobiliário, dentro do conceito de *One stop shop*.

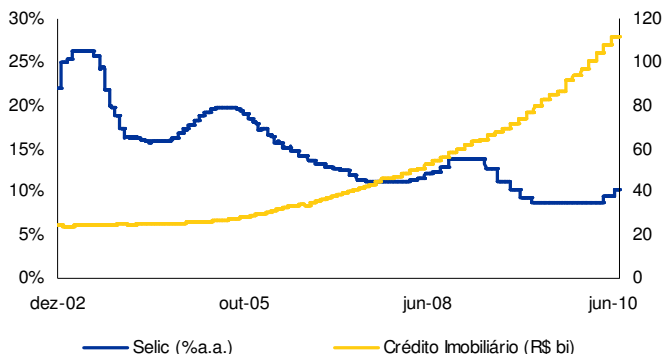
c. *Características dos mercados de atuação*

INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, o setor imobiliário passou por relevantes transformações, a partir do fortalecimento do mercado de capitais local e melhorias macroeconômicas significativas. Apenas em recursos primários de ofertas públicas de ações, o setor captou aproximadamente US\$10,3 bilhões desde 2005¹. A manutenção da inflação em patamares razoáveis, a queda na taxa de juros, o crescimento econômico, a expansão da renda real, a expansão do crédito imobiliário e importantes programas governamentais, dentre os quais se destacam o programa "Minha Casa Minha Vida", isenções fiscais e o estímulo ao financiamento, todos esses fatores reunidos impulsionaram o crescimento do setor no passado recente.

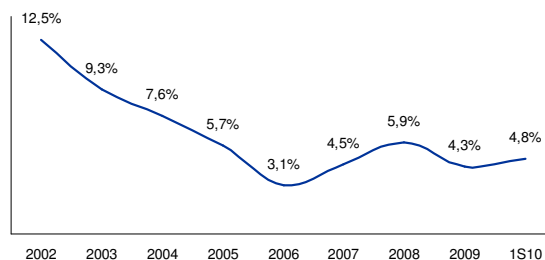
¹ Recursos primários levantados em ofertas de ações ou aumento de capital das empresas listadas do setor imobiliário no período de 2005 a agosto de 2010.

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais



Fonte: Bacen

IPCA Acumulado nos Últimos 12 Meses (%)



Fonte: IBGE

No entanto, apesar da retomada recente do nível da atividade imobiliária, dados divulgados pela Fundação João Pinheiro em 2007 apontam ainda para um déficit habitacional no Brasil de aproximadamente 7,2 milhões de moradias, sendo que 90,9% desse valor refere-se a famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos². Pode-se afirmar, assim, que os investimentos no setor imobiliário brasileiro, mesmo que volumosos, não foram suficientes para atender o potencial que o mercado oferece.

PERSPECTIVAS PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

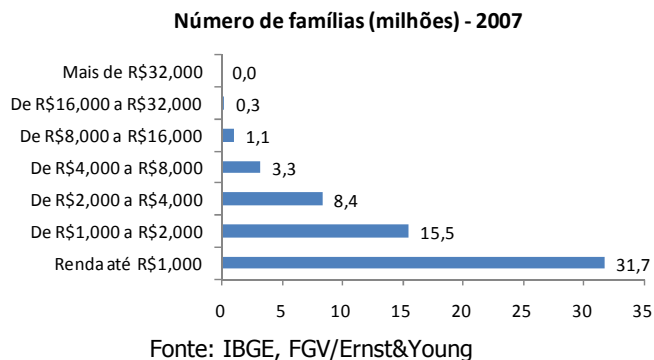
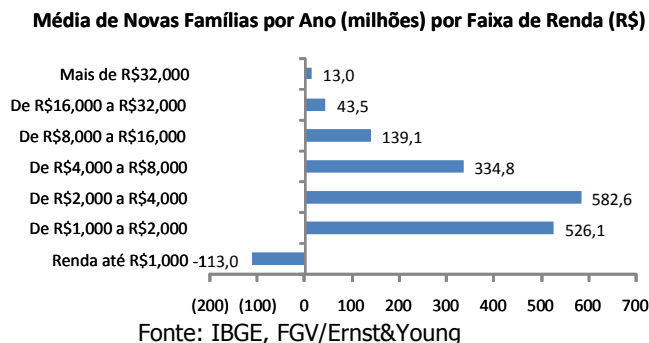
A geração e o comportamento da demanda por habitações no longo prazo são explicadas principalmente por meio da evolução de quatro indicadores sociais favoráveis à expansão da demanda imobiliária: (i) a taxa de crescimento da população, (ii) a parcela de jovens na população, (iii) o número de pessoas por moradias e (iv) a expansão da renda familiar.

- (i) **Taxa de crescimento da população:** A demanda por habitações aumenta, de acordo com o crescimento populacional e a formação de novas famílias. Segundo estudo elaborado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV")/Ernst & Young Auditores Independentes S/S ("Ernst&Young"), o número de famílias brasileiras em 2007 era de

² Em 31 de dezembro de 2009, o salário mínimo estava fixado em R\$510,00.

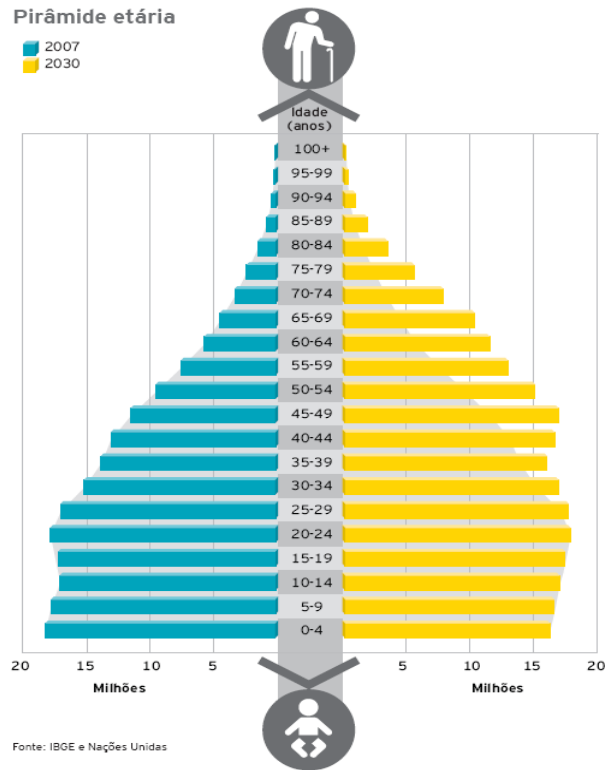
7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

60,3 milhões, com uma população de 187,6 milhões. A estimativa é que, em 2030, o número de famílias atinja 95,5 milhões, correspondendo a 233,6 milhões de pessoas. Este crescimento corresponde a uma formação média anual de aproximadamente 1,5 milhão de novas famílias.

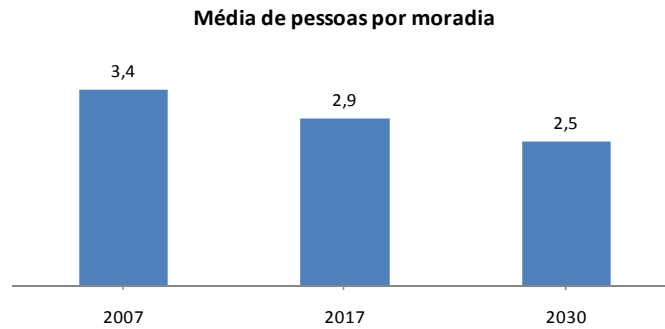


- (ii) **Parcela de jovens na população:** O percentual de jovens (até 29 anos) na população brasileira é bastante elevado. Em 2007, aproximadamente 103 milhões de pessoas se encontravam nessa faixa de idade, o que representava 54,3% da população de acordo com o IBGE. À medida que a parcela jovem da população envelhece há um aumento da demanda por moradias. Em 2030, o Brasil deverá ter aproximadamente 60,0% de sua população com idade acima de 30 anos, segundo dados do IBGE. Acreditamos que o envelhecimento da população deva gerar uma alta demanda por novos imóveis.

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais



- (iii) **Número médio de pessoas por moradia:** O número médio de pessoas por moradia vem decrescendo no país, tendo atingido, em 2007, 3,4 pessoas por domicílio particular. A expectativa, de acordo com estudo da FGV/Ernst&Young, é de que o número de pessoas por moradia, em 2030, caia para 2,5, fazendo com que a demanda por novas moradias aumente a uma taxa maior que a do crescimento populacional simples.

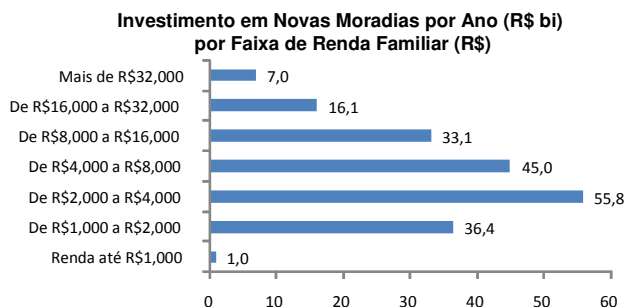


Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young

- (iv) **Expansão da renda familiar:** A recente estabilidade macroeconômica do Brasil teve um impacto positivo sobre vários indicadores socioeconômicos, resultando na diminuição da desigualdade social e no aumento do poder de compra. De acordo o

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

índice GINI, que mede a concentração de renda entre diferentes grupos sócio-econômicos, o Brasil apresentou um índice de 0,556 (sendo que 0,0 indica perfeita igualdade e 1,0 desigualdade absoluta) em 2007, um dos mais baixos registrados na história brasileira. Para comparação, em 1993 o Brasil apresentou um índice GINI de 0,604.



Fonte: IBGE, FGV/Ernst&Young

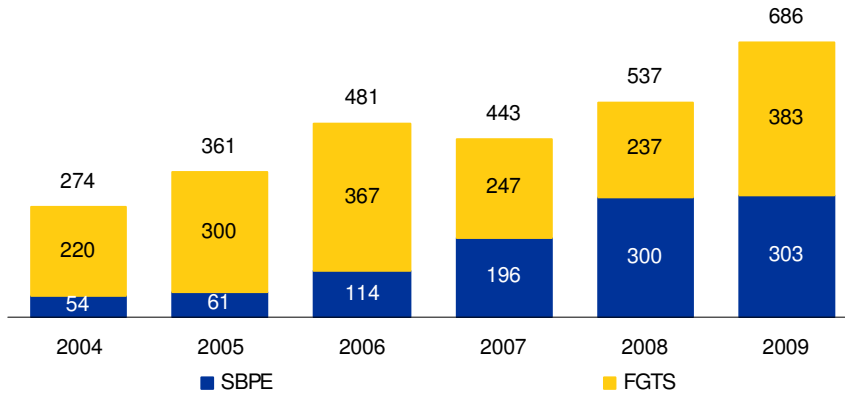
Além dos indicadores sociais mencionados acima, outros dois fatores contribuem para uma perspectiva otimista sobre a demanda imobiliária no longo prazo:

- (i) **Programa Minha Casa, Minha Vida (etapas 1 e 2):** destaque de uma série de iniciativas governamentais recentes para fomentar a expansão do setor, tem como meta construir 2 milhões de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos, até o ano de 2014, representando aproximadamente 28% do déficit habitacional em 2007 (7,2 milhões), conforme apontado pela Fundação João Pinheiro. Na primeira fase do programa, foram investidos cerca de R\$25,5 bilhões pelo Governo Federal, sendo que em sua segunda fase, serão gastos, ao total, cerca de R\$62 bilhões em investimentos do Governo Federal.
- (ii) **Expansão do Crédito Imobiliário:** embora tenha sido um dos principais vetores da expansão do setor nos últimos anos, com expressivo crescimento no volume de operações de crédito habitacional e no número de imóveis financiados desde 2004, o financiamento imobiliário ainda se mostra incipiente no Brasil, em termos de percentual do PIB³ havendo, portanto, grande espaço para desenvolvimento nos próximos anos quando comparado a outros países mais desenvolvidos economicamente.

³ Segundo dados do Bacen, em 31 de dezembro de 2009 representava apenas 2,8% do PIB brasileiro.

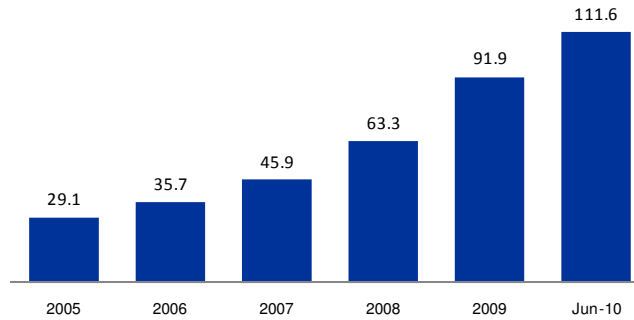
7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

Operações Contratadas (em mil unidades)



Fonte: ABECIP, BACEN e CEF

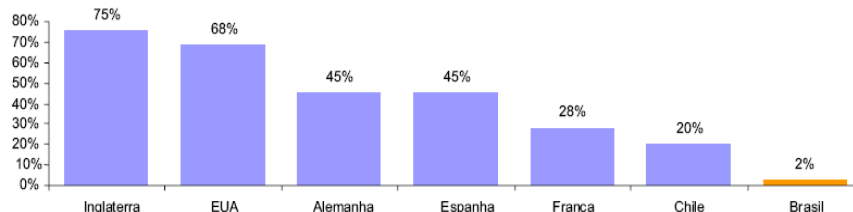
Estoque de operações de crédito habitacional para pessoa física (R\$ bilhões)



Fonte: Bacen

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

Financiamento Imobiliário (% PIB)



Fonte: Gwinner, B. (2007), Finance for Growth (2001) The World Bank.

Em 2009, os financiamentos imobiliários representaram 2,8% do PIB brasileiro, segundo o Bacen.

A Atividade de Intermediação Imobiliária

A intermediação imobiliária consiste na prestação de serviços relativos à compra, venda e locação de imóveis residenciais, comerciais, hotéis, *flats*, condomínios, áreas industriais ou rurais, entre outros, buscando atender as expectativas dos clientes, sejam estes os compradores dos imóveis, as empresas de incorporação imobiliária ou os proprietários individuais de imóveis. Em uma definição mais ampla, tais serviços, em se tratando do mercado primário, envolvem não apenas a venda dos empreendimentos, mas também a assessoria na identificação de terrenos, concepção do produto, identificação do mercado-alvo, desenvolvimento da estratégia de *marketing* e de venda.

O mercado de intermediação imobiliária no Brasil pode ser segmentado em duas grandes categorias: *lançamentos imobiliários* (imóveis novos) e *imóveis de terceiros*. No segmento de lançamentos imobiliários, as intermediadoras têm como clientes as grandes e pequenas incorporadoras. Já no segmento de imóveis de terceiros, a atividade de intermediação imobiliária inclui a comercialização de imóveis no mercado secundário, tendo como clientes pessoas físicas e/ou jurídicas interessados na comercialização de unidades individuais.

A Intermediação na Compra e Venda de Lançamentos Imobiliários no Brasil

A intermediação de lançamentos imobiliários está intimamente relacionada à dinâmica e às características do modelo do mercado de incorporação imobiliária do Brasil. Neste sentido, espera-se que o setor de intermediação de lançamentos imobiliários se beneficie igualmente das perspectivas otimistas para o setor imobiliário nos próximos anos, conforme mencionado acima.

Em razão do longo período de ausência de financiamentos tanto para a produção de novas unidades habitacionais como para financiar o comprador final, o mercado de incorporação imobiliária brasileiro acabou desenvolvendo mecanismos próprios para viabilizar a captação de recursos para a construção dos empreendimentos. Essa característica confere dinâmica própria ao mercado brasileiro, diferenciando-o de outros mercados no mundo.

A ausência de linhas de financiamento obrigou os incorporadores a adotarem o modelo de auto-financiamento, pela combinação de vendas antecipadas e financiamento próprio ao adquirente final. As unidades são vendidas a partir do lançamento de um empreendimento, antes, portanto, do início da construção. Elas são vendidas diretamente pelo incorporador com prazos de pagamento que podem chegar até 120 meses, ou ainda com tabela bancária (principalmente no segmento econômico). Até o término da construção, o incorporador recebe, em média, 15,25% por ano do valor total, a depender do perfil do empreendimento e do comprador. Com os recursos recebidos

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

de forma antecipada, o incorporador viabiliza parte dos investimentos necessários à construção do respectivo empreendimento, diminuindo a necessidade de aporte de capital próprio ou a dependência de financiamento bancário.

Nesse cenário, a velocidade de vendas no período de lançamento torna-se um dos principais fatores determinantes da rentabilidade do empreendimento, assim como da exposição de capital necessária para viabilizar a construção. A capacidade de alavancar a venda das unidades no lançamento está intimamente ligada ao reconhecimento da marca e à credibilidade da incorporadora.

Para atingir com sucesso essas metas, a comercialização dos empreendimentos imobiliários depende também de uma ampla força de vendas, do acesso a uma base de clientes diversificada e de uma escala eficiente para negociação de espaços publicitários e implementação de estratégias de *marketing*. Esses fatores dificultam a manutenção de uma equipe de vendas própria por parte das incorporadoras e reforçam a importância de empresas de serviços de intermediação imobiliária com escala e experiência no mercado brasileiro. Como resultado, verifica-se a importância das empresas de intermediação, especialmente aquelas com escala e capilaridade suficientes para contribuir para o sucesso dos empreendimentos. A título de exemplo, as 10 maiores empresas de serviços representavam em 2009, 62,96% do mercado da região metropolitana de São Paulo, principal centro imobiliário do País. A mesma dependência, entretanto, não se verifica por parte das prestadoras de serviço de intermediação imobiliária, uma vez que o mercado de incorporação é ainda extremamente pulverizado, com os 10 líderes de mercado representando, em 2009, apenas 34,22% no mercado da região metropolitana de São Paulo, segundo dados da EMBRAESP.

A Intermediação na Revenda de Imóveis de Terceiros no Brasil

Ao contrário do mercado de intermediação na venda de lançamentos imobiliários, que é extremamente concentrado, o mercado de imóveis de terceiros é bastante pulverizado e, muitas vezes, informal e não profissionalizado.

A profissionalização desse mercado representa oportunidade atrativa para as grandes empresas de intermediação imobiliária, que podem fazer uso de sua extensa base de dados e de sua capilaridade para oferecer serviços de valor agregado aos vendedores e compradores.

O mercado de imóveis comerciais, por sua vez, pode ser dividido em duas grandes categorias: os imóveis para grandes empresas nacionais e multinacionais e as salas ou conjuntos comerciais. O primeiro segmento é claramente dominado pelos escritórios locais de empresas de serviços imobiliários internacionais, devido à rede de relacionamentos globais, enquanto o mercado de salas comerciais favorece empresas locais, com grande reconhecimento da marca, como a Lopes.

Perspectivas para as Atividades de Intermediação Imobiliária

Conforme mencionado acima, a atividade de intermediação imobiliária guarda conexão bastante importante com a dinâmica do mercado de incorporação imobiliária no Brasil. Neste sentido, espera-se que a atividade de intermediação imobiliária se comporte de forma semelhante ao setor imobiliário nos próximos anos, beneficiando-se, assim, de suas perspectivas otimistas para os próximos anos.

Concorrência

Em nosso segmento de atuação temos apenas um concorrente direto em escala nacional que é empresa de capital aberto, a Brasil Brokers.

7.3 - Informações sobre produtos e serviços relativos aos segmentos operacionais

No segmento de lançamentos imobiliários, em 2009, tivemos uma participação de 22,2% (Lopes – 12,48% e Habitcasa – 9,72%) relativa ao valor geral de vendas lançado na Grande São Paulo. Ocupamos a primeira colocação e a Habitcasa, nossa unidade de negócios voltada para o segmento econômico, ocupou a segunda colocação, conforme pesquisa divulgada pela EMBRAESP. Ainda, em agosto de 2010 adquirimos as operações da Plus Imóveis que figura como a 9ª maior intermediadora de imóveis do Brasil. Com a Plus Imóveis, nossa participação de mercado passa a ser 24,29%, segundo a EMBRAESP.

Nossos principais concorrentes são empresas intermediadoras brasileiras, entre elas: Abyara Brokers, Del Forte Iprice, Avance, Fernandez Mera, Elite, Coelho da Fonseca.

Outro segmento em que atuamos é o mercado de revenda de imóveis de terceiros. Neste segmento, nossos principais concorrentes são: Kauffmann, Coelho da Fonseca, Local Imóveis e Brasil Brokers.

A tabela abaixo demonstra o nosso desempenho, em comparação com outras empresas do setor:

Intermediária Imobiliária - Ranking	Unidades Lançadas		Torres Lançadas		Total de Lançamentos		Área Total		Valor Geral de Venda - Lançamentos Imobiliários	
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(m²)	(%)	(em US\$)	(%)
LOPES	42.5	8.6%	76.0	8.4%	6,449.0	10.9%	1,176,201.4	14.6%	1,524,347,790.5	17.7%
HABITCASA	38.0	7.7%	116.0	12.9%	8,821.0	14.9%	805,260.3	10.0%	593,934,937.9	6.9%
ABYARA BROKERS	24.7	5.0%	41.3	4.6%	4,886.0	8.3%	882,992.5	10.9%	1,157,178,620.7	13.5%
DELFORTE & IPRICE	32.8	6.7%	68.3	7.6%	5,794.0	9.8%	861,733.5	10.7%	780,962,662.6	9.1%
AVANCE	23.0	4.7%	80.0	8.9%	5,978.0	10.1%	563,436.1	7.0%	464,643,660.2	5.4%
FERNANDEZ MERA	25.0	5.1%	34.8	3.9%	3,574.0	6.1%	511,304.6	6.3%	647,662,798.4	7.5%
ELITE BRASIL	15.0	3.0%	22.0	2.4%	2,274.0	3.9%	302,680.3	3.7%	354,259,337.2	4.1%
COELHO DA FONSECA	13.0	2.6%	20.0	2.2%	1,249.0	2.1%	252,139.6	3.1%	386,064,656.2	4.5%
PLUS	9.0	1.8%	32.0	3.6%	1,864.0	3.5%	150,984.0	1.9%	97,008,441.0	1.1%
EVEN	6.8	1.4%	15.3	1.7%	1,033.0	1.8%	177,142.4	2.2%	237,516,132.2	2.8%

Fonte: EMBRAESP

d. Eventual Sazonalidade

Acreditamos que, em regra, nos meses de janeiro, fevereiro e julho exista uma diminuição significativa no número de lançamentos imobiliários em razão do período de férias escolares, o que acarreta um menor valor de vendas nesse período.

e. Principais insumos e matérias primas

Não aplicável, pois por sermos prestadora de serviço, a nossa atividade não depende de insumos ou matérias primas.

7.4 - Clientes responsáveis por mais de 10% da receita líquida total

7.4. Clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total da Companhia

Não há clientes relevantes que sejam responsáveis por mais de 10% de nossa receita líquida total.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

7.5. Descrição dos efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades da Companhia, comentando especificamente:

a. Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

Intermediação imobiliária

A atividade de intermediação imobiliária pressupõe apenas a inscrição no CRECI, autarquia federal voltada à regulamentação da atividade na qual a Companhia e suas controladas encontram-se devidamente inscritas.

A Companhia e suas controladas sempre tiveram facilidade para obtenção de seus registros no CRECI, já que atendem às exigências da autarquia e atuam dentro da legislação aplicável ao setor.

O exercício da profissão de corretor de imóveis é disciplinado pela Lei 6.530/78, bem como por resoluções do COFECI.

O COFECI possui CRECIs espalhados pelos Estados, e têm por objetivo orientar, supervisionar e disciplinar o exercício da profissão de corretor, sendo que somente os corretores, pessoas físicas ou jurídicas, inscritos no CRECI podem exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis.

Somente pode anunciar publicamente um imóvel o corretor de imóveis que tiver contrato escrito de mediação ou autorização escrita para alienação do imóvel anunciado (nos quais deverão constar os requisitos mínimos estabelecidos pela Resolução COFECI nº 005/78). Ainda, é necessário que o número de inscrição do CRECI conste de todas as propagandas ou impressos relativos à atividade profissional.

O corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, que deixar de atender as imposições acima mencionadas, bem como de cumprir outras obrigações, poderá sofrer processo administrativo junto ao CRECI e incidir desde pena de multa até a cassação da respectiva inscrição profissional.

De acordo com a Lei 6.530/78, os parâmetros da remuneração a ser cobrada pelo corretor de imóveis, pessoa física ou jurídica, são estabelecidos por cada CRECI, observadas as peculiaridades de cada região. Existem hoje 26 regiões, sendo que cada região representa um Estado, com exceção à 18ª Região, que abrange os Estados do Amazonas e Roraima.

Até 2006, estávamos presentes apenas no mercado de São Paulo. Em julho desse ano, iniciamos nossas operações na cidade do Rio de Janeiro, e hoje estamos presentes em mais 10 Estados, Rio Grande do Sul, Paraná, Santa Catarina, Bahia, Pernambuco, Espírito Santo, Minas Gerais, Ceará, Goiás e Rio Grande do Norte, além do Distrito Federal e Região Metropolitana de Campinas.

São Paulo

Em 2009, o Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (SCIESP) homologou as seguintes comissões para a região metropolitana de São Paulo:

- na intermediação de venda de imóveis, as comissões, são: (i) imóveis urbanos, de 6% a 8%; (ii) imóveis rurais, de 6% a 10%; (iii) imóveis industriais, de 6% a 8%; e (iv) venda judicial,

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

5%. Nas permutas, a remuneração é devida pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculada sob o valor de venda de cada imóvel. Quando a transação envolver diversos imóveis, a remuneração será devida pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculada sobre o valor de venda de cada um dos imóveis. Nos casos de vendas com transferência de financiamento, a remuneração será devida sobre o total da transação realizada;

- na intermediação de locação de imóveis de qualquer espécie, o valor é equivalente a 1 (um) aluguel e sempre por conta do locador;
- na administração de bens imóveis os corretores imobiliários, a corretagem é estipulada entre 8% e 10% sobre o aluguel recebido;
- para intermediação de venda de empreendimentos imobiliários a taxa de corretagem foi estipulada entre 4% e 6%. Não estão incluídas nestes percentuais, as despesas de promoção e publicidade em geral;
- na intermediação de loteamentos, as comissões são determinadas da seguinte forma: (i) quando houver estudo, organização de vendas de áreas loteadas (urbanas), já aprovadas e registradas, as taxas serão entre 6% e 8%; e (ii) quando abranger estudo, organização de vendas de áreas loteadas (rurais), já aprovadas e registradas, as taxas serão entre 6% e 10%. Não estão incluídas nestes percentuais as despesas de promoção e publicidade em geral;
- sobre a administração de condomínio, mensalmente, pode ser cobrado de 5% a 10%;
- na compra com autorização expressa da procura de imóveis, a taxa é estipulada entre 6% a 8%;
- na intermediação de fundos imobiliários, cotas de consórcio imobiliário, certificados de recebíveis do Sistema Financeiro Imobiliário ("SFI") e outros, a taxa de corretagem é de 4% a 6%; e
- no trabalho de elaboração de parecer escrito, quanto à comercialização de imóvel, a taxa de corretagem é de 1% sobre o valor apresentado mínimo. Para pareceres verbais, quanto à operações imobiliárias, a taxa de corretagem é de a partir do valor de 1 anuidade vigente do CRECI 2ª Região (Estado de São Paulo), que atualmente é de R\$1,2 mil.

Rio de Janeiro

Em 2006, as comissões para a região metropolitana do Rio de Janeiro, homologadas e publicadas pelo CRECI do Rio de Janeiro, foram:

- a taxa de corretagem para venda foi assim estipulada: (i) imóveis construídos em áreas urbanas ou em desenvolvimento urbano, 6% sobre o valor da venda; e (ii) imóveis construídos em áreas rurais, 10% sobre o valor da venda;
- a taxa de corretagem para compra é cobrada da mesma forma que a taxa de corretagem para venda;
- a taxa de corretagem para permuta, conforme preceitua o artigo 533 do Código Civil, aplicam-se às disposições referentes à compra e venda. Os honorários são pagos sobre todas as propriedades negociadas pelos respectivos proprietários;

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

- a taxa de corretagem para locação é calculada da seguinte forma: (i) serviços de pesquisas, elaboração dos contratos, reconhecimento de firmas e registros são pagos pelo proponente locatário no valor de 1 aluguel mensal; (ii) serviços de recebimento do aluguel e administração do imóvel serão equivalentes a 10% do valor pago pelo aluguel mensal; e (iii) serviços de locação por temporada dão direito a honorários mínimos de 20% sobre o valor da temporada;
- o corretor que angariar imóvel para a empresa será por ela remunerado com 1,25% do valor da venda. O corretor que vender imóvel para a empresa será por ela remunerado com 1,25% da venda;
- nas avaliações de preço de mercado para fins de comercialização, o valor mínimo a ser cobrado é de 2 salários mínimos, ou, 0,6% sobre o valor de avaliação. Excetua-se os casos em que o corretor de imóveis for contratado para fins de compra ou venda de imóveis;
- a taxa de corretagem para incorporações de áreas edificadas (horizontais ou verticais) será assim cobrada: (i) organização e planejamento de vendas, 8%; e (ii) organização e planejamento de vendas com recursos do Sistema Financeiro da Habitação ("SFH") e assessoramento dos processos até o registro imobiliário, 10%;
- a taxa de corretagem para loteamentos será assim cobrada: (i) organização e planejamento de vendas de áreas urbanas loteadas, aprovadas e registradas, 10% a 20%; (ii) organização e planejamento de vendas de áreas rurais ou rurais loteadas, aprovadas e registradas, 15% a 25%; e (iii) administração, controle e recebimento da prestação, 10%;
- a taxa de corretagem para administração de condomínio é de 10% do montante recebido ao mês;
- a taxa de corretagem para transferência de propriedade de imóveis sob hipoteca ou alienação fiduciária é de 6% do montante pago em prestações mensais e mais 6% do montante a pagar;
- no caso de taxa de corretagem para serviço de intermediação imobiliária concluído por mais de 1 corretor de imóveis a remuneração será paga a todos em partes iguais, salvo disposição em contrário;
- a taxa de corretagem para ajustamento para os corretores de imóveis registrados na 1ª Região (Estado do Rio de Janeiro) será: (i) quando 2 corretores de imóveis pessoas físicas, 50% para cada um; (ii) quando 2 corretores de imóveis pessoas jurídicas, 50% para cada um; e (iii) dois corretores de imóveis, uma pessoas jurídica e uma pessoa física, 70% e 30%, respectivamente; e
- a taxa de corretagem para administração de obras será estipulada de acordo com os termos do contrato ou 15% dos valores líquidos.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

Rio Grande do Sul

As taxas de corretagem homologadas e publicadas pelo CRECI do Rio Grande do Sul são determinadas da seguinte forma:

- taxa para intermediação de venda de imóveis do litoral norte: (i) Lotes - 10%; (ii) Casas e Apartamentos - 8%; (iii) Locação por Temporada - 20%, sendo pagos 50% pelo locador e 50% pelo locatário.

- taxa para venda de imóveis urbanos e rurais: 06%.

- taxa para compra de imóveis urbanos e rurais: 4%.

- taxa para permuta de imóveis urbanos e rurais: 6% sobre o valor da permuta, pago pelos comitentes na proporção de 3% (três por cento) por cada parte. A permuta realizada por área construída será paga integralmente pelo permutante adquirente.

- taxa para realização de estudo, organização e vendas de áreas loteadas, (já aprovadas e registradas): 10%.

- taxa para os serviços de assessoria e planejamento nas incorporações: 2% sobre a soma dos valores de venda das unidades componentes do empreendimento, incluindo a escolha de terreno, definição de projetos, obtenção de financiamento e acompanhamento na comercialização e no repasse. Nestas operações os honorários serão pagos sempre pelo contratante. Não estão incluídos nesta porcentagem, os honorários de corretagem na compra do terreno e na venda das unidades.

- taxas para locações: (i) intermediação: equivalente ao valor do primeiro aluguel; (ii) controle e recebimento de aluguéis: 10%.

- taxas para arrendamento: 5% sobre o valor total do negócio (somatórios dos anos de contrato), pagos pelo arrendador;

- taxas para administração de condomínio: 10% sobre as despesas mensais do condomínio.

- taxa para corretagem com mais de um corretor: 50 % para cada parte nas operações que envolvam (i) corretores de imóveis autônomos do comprador e do vendedor; (ii) imobiliárias; (iii) corretor de imóveis e imobiliária.

Paraná

As taxas de corretagem homologadas e publicadas pelo CRECI do Paraná são determinadas da seguinte forma:

- taxa compra e venda de imóveis localizados em zonas urbanas e rurais: 6% sobre o valor total da venda. Nos imóveis financiados, o percentual acima incidirá sobre a soma do valor da cessão de direitos mais o saldo devedor apurado junto ao agente financeiro. Este percentual também é aplicável para a intermediação de unidades em incorporação.

- taxas para operações envolvendo loteamentos: (i) implantação (organização, aprovação, plano de vendas sobre o valor original do lote): 8%; (ii) vendas de loteamento Urbano: 6%; (iii) vendas de loteamento rural: 6%. (iv) vendas de loteamento no litoral: 6% (seis por cento); (v) administração de loteamento urbano, rural e litoral: 10%.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

- taxa para permuta: 6%, sobre todas as propriedades negociadas, paga pelos respectivos proprietários.

- taxas para locações: (i) taxa de intermediação da locação: valor mínimo equivalente a um mês de aluguel, paga pelo locador; (ii) taxa de renovação de contrato: valor equivalente a 10% do aluguel renovado, pago pelo locador; (iii) taxa de atualização de aluguel: valor da diferença entre o aluguel reajustado pelos índices oficiais e o valor obtido no acordo, pago pelo locador.

- taxas para administração de imóvel urbano fora do município sede do corretor: (i) 10% (dos valores mensais recebidos (aluguéis e todas as taxas como imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ("IPTU"), condomínio etc.); (ii) 12% para o imóvel com aluguel garantido.

Santa Catarina

As taxas de corretagem homologadas e publicadas pelo CRECI de Santa Catarina são determinadas da seguinte forma:

- taxa para venda de imóveis (i) avulsos, com edificações, situados no perímetro urbano ou suburbano 6%; (ii) avulsos, sem edificações, situados no perímetro urbano/ suburbano 8%; (iii) avulsos, situados em zona rural de extensão suburbana, ou fora do município ou sede de atividade do corretor de imóveis: 10% (dez por cento).

- taxa para operações envolvendo loteamentos: 8%.

- taxa para intermediação de empreendimentos imobiliários e vendas judiciais: 5%. Quando a transação envolver diversos imóveis, a remuneração será calculada sobre o valor de venda de cada um dos imóveis, sendo devida pelos respectivos proprietários. Nos casos de vendas com transferência de financiamento, a taxa será cobrada sobre o total da transação realizada.

- taxa para permutas de imóveis: 06% sobre todas as propriedades negociadas, paga pelos proprietários.

- taxas para corretor que atua junto à imobiliárias: (i) agenciamento: 10% dos honorários auferidos pela empresa; (ii) corretagem: 40% dos honorários auferidos pela empresa.

- taxas para locações: (i) intermediação da locação 60% sobre o valor de um aluguel; (ii) administração da locação: 10% (mínima) e 18% (máxima), sobre o valor da locação; (iii) intermediação de locação por temporada: 15% sobre os totais recebidos pela locação, respeitando o valor máximo de 25%.

Bahia

As taxas de corretagem homologadas e publicadas pelo CRECI da Bahia são determinadas da seguinte forma:

- intermediação de venda de imóveis: (i) urbanos (residencial e comercial): 5% a 7%; (ii) rurais: 8% a 10%; industriais: 6% a 10%; (iii) ponto comercial: 10% a 15%; (iv) venda judicial: 5%. Nos imóveis financiados, os honorários serão cobrados de acordo com o valor total do negócio.

- taxa para compra de imóveis: 3% a 6% (pagas pelo solicitante).

- taxa para permutas: equivalente aos percentuais de vendas, apurados sobre o valor de cada propriedade, pagos pelos respectivos proprietários.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

- taxa para incorporação de área edificada: 5% a 8%.
- taxa para venda de imóveis pelo Sistema Financeiro da Habitação ou quaisquer outros criados doravante mediante legislação própria: 7% a 9%. Nos Imóveis financiados, os honorários serão cobrados pelo total do negócio.
- taxas para intermediações de loteamentos: (i) estudo, organização e vendas de área loteadas (urbanas) aprovadas e registradas: de 12% a 15%; (ii) estudo, organização e vendas de área loteadas (rurais): de 15% a 20%; (iii) administração, controle e recebimento de prestações: de 5% a 10%.
- taxa para transações envolvendo fundos imobiliários: 10% sobre o valor da venda.
- taxas para intermediação de locação: (i) locação de qualquer espécie: equivalente ao valor de um (um) aluguel; (ii) aluguel garantido: 20%
- as taxas para administração de locação: (i) renovação de contrato: valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do aluguel; (ii) atualização do aluguel: valor equivalente a diferença entre o aluguel reajustado pelos índices oficiais e o valor obtido no acordo pelo locador; (iii) administração de imóveis urbanos, fora do município sede do corretor: valor equivalente a 10% (dez por cento) dos valores mensais recebidos, pagos pelo locador.
- taxa para intermediações com mais de um corretor: (i) venda: 50% para cada parte (corretor do vendedor e do comprador); (ii) para o corretor em regime de co-participação com empresa imobiliária na venda de imóveis: mínimo de 30%; (iii) para o corretor de plantão em incorporações: de 20% a 30%; (iv) corretagem de participação entre imobiliárias: 50% para cada imobiliária.

Pernambuco

As taxas de corretagem homologadas e publicadas pelo CRECI do Pernambuco são determinadas da seguinte forma:

- taxas para venda de imóveis: (i) urbanos: 5%; (ii) localizados fora da zona urbana da cidade: 6%; (iii) rurais: 10%.
- taxa para venda de imóveis industriais: (i) imóveis industriais sem maquinário: 8%; (ii) imóveis industriais com maquinário: 9%.
- as taxas para vendas de unidades em incorporação ou em área já edificada: (i) venda de empreendimento imobiliário com financiamento pelo incorporador, pelo SFH, pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo ("SBPE"), pela Caixa Econômica Federal, incluindo organização e planejamento de vendas e acompanhamento dos processos dos mutuários até a escritura: 7%; (ii) venda de empreendimento imobiliário, com financiamento pelo incorporador, pelo SFH, pelo SBPE, pela Caixa Econômica Federal, com acompanhamento dos processos dos mutuários até a escritura, incluindo organização e planejamento de vendas: 5%.

Nestes casos os honorários estabelecidos serão pagos no recebimento da primeira parcela componente do preço, pelo vendedor, empreendedor, incorporador ou ainda por aquele detentor de qualquer direito pertinente. Os mesmos honorários serão devidos quando a proposta e a contraproposta forem de igual valor e devidamente assinadas e as partes realizarem a transação sem a presença do corretor, tendo ele feito, comprovadamente, a aproximação das partes.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

- taxa para estudo de viabilidade, serviços de topografia, aprovação junto aos órgãos competentes, piqueteamento, lançamento e venda de loteamento situado em área bruta: 50% pagos quando do recebimento da primeira parcela componente do preço pelo vendedor.
- taxas para loteamentos: (i) análise e organização de vendas de áreas urbanas loteadas: 10% a 12% sobre o valor da venda; (ii) análise e organização de vendas de áreas rurais 15% a 20% sobre valor da venda.
- as taxas para administração, controle e recebimento de prestações: 8% a 10% do valor do imóvel. Os mesmos honorários serão devidos quando a proposta e a contraproposta forem de igual valor e quando as partes realizarem a transação sem a presença do corretor, tendo ele feito comprovadamente, a aproximação das partes.
- taxa para intermediação de venda judicial: 5%.
- taxas para permuta de imóveis: (i) se urbanos: 5%; (ii) se rurais: 10%. Os honorários serão cobrados e deverão ser pagos pelos permutantes na razão de metade para cada parte, no entanto, nada impede que seja pactuado o pagamento total por um dos permutantes.
- taxa para intermediação hipotecária (compreendendo agenciamento do financiamento e inclusive, o acompanhamento do processo): 6%.
- taxa para operações de fundo imobiliário envolvendo compra ou venda de cotas: 10%.
- taxa para locação de qualquer espécie: 8,33% sobre o valor do contrato.
- taxa para arrendamento de qualquer espécie: 10% sobre o valor de cada contrato.
- taxas para procura de imóveis urbanos, com autorização expressa de pessoa interessada: (i) imóveis urbanos: 5%; (ii) imóveis rurais e industriais: 10%.
- taxa para administração de locação: 10% sobre os valores mensais recebidos. Na hipótese de aluguel garantido, sobre o montante do recebimento mensal, incidirá como comissão a taxa de 15%.
- taxas para administração de condomínio: 8% sobre o que for arrecadado;
- taxas para transações envolvendo mais de um corretor: (i) corretores de imóveis, pessoas físicas ou jurídicas, que em regime de participação, tenham trabalhado na realização do negócio, um por parte do vendedor e o outro por parte do comprador: 50% para cada parte; (ii) corretores de imóveis, pessoas físicas ou jurídicas, que em regime de participação, fizerem a captação do imóvel ou que concluem o fechamento da respectiva negociação, conforme o caso: 50% para cada parte; (iii) corretor de imóveis, em regime de co-participação que concluir o fechamento da respectiva negociação, receberá sobre os honorários cobrados o mínimo de 30%; (iv) corretor de imóveis, em regime de co-participação que fizer a captação de imóvel, para qualquer negociação, quando esta vier de ocorrer receberá sobre os honorários cobrados o mínimo de 20%.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

Espírito Santo

As taxas de corretagem homologadas e publicadas pelo CRECI do Espírito Santo são determinadas da seguinte forma:

- taxas para intermediações de venda de imóveis: (i) imóveis urbano: 6%; (ii) imóveis rurais 6%; (iii) imóveis industriais 6%

e (iv) venda judicial: 6%.

- as taxas de corretagem nas permutas serão devidas pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculadas sobre o valor de venda de cada imóvel. Quando a transação envolver diversos imóveis, a remuneração será devida pelos respectivos proprietários a quem estes contrataram, calculada sobre o valor de venda de cada um dos imóveis. Nos casos de vendas com transferência de financiamento a remuneração incidirá, no mínimo, sobre os valores dos "Direitos de Transferência" na transação realizada.

- taxas para locação de qualquer espécie: equivalente ao valor de um aluguel.

- taxas para administração de imóveis locados: 10% sobre o aluguel e encargos recebidos, sendo o valor mínimo de custo para administrações imobiliárias 1/8 do salário mínimo vigente.

- taxa para vendas de empreendimentos imobiliários: 6% (mínimo percentual a ser apurado sobre o valor das vendas).

- taxas para operações imobiliárias de estudo, organização de vendas: (i) áreas loteadas (urbanas), já aprovadas e registradas 8% sobre o valor das vendas; (ii) áreas rurais, já aprovadas e registradas: 10%.

- taxas para administração de condomínio: 10% (mínimo percentual a ser cobrado sobre o arrecadado mensalmente).

- taxas para procura de imóveis: (i) imóveis urbanos 6%; (ii) imóveis rurais: (10%); (iii): assessoramento na compra judicial: 2%.

- taxa para intermediações de venda de cotas de fundo imobiliário, consórcio imobiliário e certificados de recebíveis do SFI: 6%.

Minas Gerais

As taxas de corretagem homologadas e publicadas pelo CRECI de Minas Gerais são determinadas da seguinte forma:

- taxas para intermediação de vendas: (i) imóveis urbanos de 6% a 8%; (ii) imóveis rurais: de 6% a 10%; imóveis industriais de 6% a 8%; (iii) venda judicial: 5%. Os mesmos honorários serão devidos quando a proposta e a contraproposta forem de igual valor e devidamente assinadas ou se as partes realizarem a transação sem a presença do corretor, tendo ele feito a aproximação útil das partes. Nos casos de vendas com transferência de financiamento, os honorários serão devidos sobre o total da transação realizada.

- taxas para procura de imóveis, com autorização expressa: 6% sobre o valor da compra.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

- taxas para permuta e dação em pagamento: (i) imóveis urbanos de 6% a 8%; (ii) imóveis rurais: de 6% a 10%; imóveis industriais de 6% a 8%. Os honorários serão devidos pelos respectivos proprietários, incidindo sobre todos os imóveis envolvidos na transação.
- taxas para intermediação hipotecária: 5% sobre o valor do empréstimo.
- taxas para venda de empreendimentos imobiliários: (i) de 6% a 8%; (ii) 7% e 9% para imóveis financiados.
- taxas para transações imobiliárias que tem por objetos loteamentos: (i) estudo, organização de vendas de áreas loteadas (urbanas) já aprovadas e registradas: 10% a 12%; (ii) estudo, organização de vendas de áreas loteadas rural ou fora da sede do corretor: 15% a 20% (iii) administração, controle e recebimento de prestações: 5% a 10%.
- nas intermediações envolvendo a venda de cotas de fundos imobiliários, os valor da comissão sobre o valor da transação varia entre 3% e 5%.
- taxas para intermediação de locação de qualquer espécie: 50% do primeiro aluguel a ser pago pelo locador. Nos casos de administração de bens, sobre o aluguel recebido o percentual a ser pago ao corretor varia de 10% a 13%, sendo o valor mínimo R\$31,93, correspondente a 30 Unidades de Referência Fiscal ("UFIR") de 31 de dezembro de 2000, independente do valor da locação, corrigidos anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor ("INPC"). Nos casos de administração de condomínio, os percentuais determinados variam entre 5% e 10% sobre a arrecadação mensal do mesmo.
- taxas para transações envolvendo mais de um corretor: (i) corretor e/ou empresa imobiliária do vendedor: 50%; (ii) corretor e/ou empresa imobiliária do comprador: 50%; (iii) ao corretor em regime de co-participação com empresa imobiliária na venda de imóveis de terceiros, somados os honorários de captação e venda: 30%; (iv) corretores de plantão de incorporação: 25% (mínimo) para cada; (v) corretagem de participação entre imobiliárias: 50% para cada parte.

Ceará

As taxas de corretagem homologadas e publicadas pelo CRECI do Ceará são determinadas da seguinte forma:

- taxas para intermediação de vendas: (i) imóveis urbanos localizados em região metropolitana: 6%; (ii) empreendimentos (lançamentos): 5%, sendo 4% nos casos onde a construtora contrata pessoa física ou jurídica como plantonista; (iii) imóveis rurais: 10%. (iv) serviços de assessoria e planejamento: 1%. Nos casos de intermediação de venda de imóveis financiados, a comissão incidirá sobre o valor total do imóvel;
- taxas para compra de imóveis, mediante autorização expressa: 3% sobre o valor da transação, nos casos de imóveis urbanos e 5%, nos casos de imóveis rurais.
- taxas para permuta: 6% para imóveis rurais e 10% para imóveis urbanos, cobrados sobre o valor da permuta. Tais valores serão pagos pelos comitentes na proporção de 50% para cada.
- taxas para operações envolvendo loteamentos: (i) estudo de viabilização, projetos, planejamentos e aprovação: 10%; (ii) planejamento e vendas de áreas já aprovadas e registradas: 15%; (iii) controle e recebimento de prestações: 10%.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

- taxas para arrendamentos de imóveis: 10% sobre o valor total do primeiro ano do contrato.
- taxas para transações imobiliárias envolvendo imóveis locados: (i) intermediação da locação: valor equivalente a um mês de aluguel; (ii) administração do controle de recebimento de aluguéis e demais encargos: 10%; (iii) aluguel por temporada: 20% sobre o valor do aluguel e demais encargos;
- taxa para corretores plantonistas que atuam junto a escritórios imobiliários, empresas construtoras ou incorporadoras: 35% dos valores recebidos por estas, sendo que nos casos de estagiários, tal comissão será correspondente a 20%.

Goiás

As taxas de corretagem homologadas e publicadas pelo CRECI de Goiás são determinadas da seguinte forma:

- taxa para permutas de bens imóveis: paga pelo vendedor e comprador na proporção de 50% cada um deles, salvo acordo por escrito entre as partes. Nos casos de venda com parte de pagamento representado por bens imóveis, o vendedor pagará sobre o valor recebido em moeda corrente e o comprador sobre o valor dos bens dados em pagamento.
- taxas para compra ou locação de imóveis urbanos, comerciais, industriais e venda judicial: 6%.
- demais taxas para intermediação de vendas: (i) imóveis localizados em cidades turísticas: 10%; (ii) imóveis rurais: 7%; (iii) cotas de fundos de investimentos imobiliários ou equivalentes: 5%; (iv): lançamento de loteamentos fechados: 5%; (vi) lançamento de loteamentos abertos: 7%; (vii) lançamento de condomínios verticais e horizontais (casas, sobrados ou edifícios): 5%; (viii) intermediação de locação de imóvel (ocupação de imóvel vago): 5%; (ix) intermediação de locação por contrato (ocupação de imóvel vago) de galerias e shopping Center: 5%; e (x) intermediações de locação de imóvel por temporada (contrato até 90 dias): 20%.
- taxas para administração de carteiras de recebíveis: (i) recebimento de aluguéis sem garantia de liquidação: 10%; (ii) recebimentos de loteamentos abertos: livre negociação; (iii) recebimentos de condomínios horizontais fechados, condomínios horizontais, loteamentos urbanísticos ou assemelhados: livre negociação; (iv) carteira de taxas de condomínio: livre negociação.
- taxas para transações imobiliárias de revenda envolvendo mais de um corretor: (i) pessoas físicas (distribuição conforme acordo entre as partes): 50%; (ii) pessoas jurídicas: 50%; (iii) pessoas físicas e jurídicas: 40% para pessoa física e 60% para pessoa jurídica.
- taxas para transações imobiliárias de revenda com mais de um corretor envolvendo (i) lançamentos verticais ou horizontais construídos; (ii) condomínios urbanísticos e (iii) loteamentos populares: 30% para pessoas físicas e 70% para pessoas jurídicas.
- taxa para indicação de empreendimentos: 5% sobre o valor destinado ao titular da autorização de venda, contrato de prestação de serviços ou similar.
- para imóveis com saldo devedor junto a agentes financeiros, consórcios ou diretamente com o proprietário os percentuais serão aplicados sobre o valor total do contrato, ou seja, valor do direito mais o valor do saldo devedor.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

Rio Grande do Norte

As taxas de corretagem homologadas e publicadas pelo CRECI do Rio Grande do Norte são determinadas da seguinte forma:

- taxas para venda de imóveis: (i) imóveis urbanos: 5% a 7%; (ii) imóveis rurais: 7% a 10%; (iii) imóveis industriais: 6% a 8%; (iv) vendas judiciais: 5%; (v) venda de imóvel financiado total ou parcialmente: 5% a 7%. Os mesmos honorários serão devidos quando a proposta e contraproposta forem de igual valor, devidamente assinadas, ou se as duas partes realizarem a transação sem a presença do corretor, tendo ele feito a aproximação útil das partes.

- taxa para operações de compra com autorização expressa para a procura de imóveis e intermediações hipotecárias: 5% aplicado sobre o valor do imóvel,

- taxas para incorporações imobiliárias: (i) venda de empreendimentos imobiliários: 5%; (ii) organização e planejamento de vendas: 2%; (iii) venda de imóveis com financiamento: 6%.

- taxas para transações imobiliárias que têm por objeto loteamentos: (i) estudo e organização de venda de áreas loteadas (urbanas), já aprovadas e registradas: 10% a 15%; (ii) venda de áreas rurais: 15% a 20%; (iii) administração, controle e recebimento de prestações: 5% a 10%.

- taxas para intermediação de cotas de fundos imobiliários: 10% sobre o valor da transação.

- taxas para os casos de intermediação de locação de qualquer espécie: equivalente ao primeiro aluguel pago pelo locador.

- taxas para administração de imóveis: (i) controle e recebimento de aluguéis e encargos 10%; (ii) controle e recebimento de aluguéis e encargos garantidos pelo locador (administração com garantia): 15%; (iii) Aluguéis por temporada: 20%. Os percentuais serão cobrados sobre o valor do aluguel mais encargos.

- taxas para administração de condomínio: 10% sobre o arrecadado mensalmente ou valor mínimo equivalente a 1,5 do salário mínimo vigente à época da administração.

- taxas para as operações envolvendo mais de um corretor: (i) havendo corretores e/ou empresa imobiliária do vendedor: 50% para cada; (ii) havendo corretores e/ou empresa imobiliária do comprador: 50% para cada.

Distrito Federal

As taxas de corretagem homologadas e publica das pelo CRECI do Distrito Federal são determinadas da seguinte forma:

- taxas para vendas de imóveis: (i) imóveis urbanos: 6% a 8%; (ii) imóveis rurais: 6% a 10%; (iii) imóveis industriais: 6% a 8%; (iv) venda judicial: 5%.

Estas comissões serão também devidas quando a proposta ou a contraproposta forem de igual valor e devidamente assinadas, ou se as partes realizarem a transação sem a presença do corretor, tendo ele feito a aproximação útil das partes. No caso de venda com saldo devedor junto ao SFH, o valor da comissão não deverá ultrapassar o valor total da transação.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

- taxas para a procura de imóveis com autorização expressa do comprador: 6%.
- taxas para permutas e/ou dações em pagamento: mesmos percentuais estipulados para a venda de imóveis, calculados sobre o valor de cada propriedade envolvida na transação.
- taxas para incorporações de áreas edificadas: (i) venda de empreendimentos imobiliários incluindo-se a organização e planejamento de vendas: 6% a 8 %; (ii) venda de imóveis com financiamento: 7% a 9%.
- taxas para as transações imobiliárias envolvendo loteamentos: (i) estudos, organização de vendas de áreas loteadas (urbanas) já aprovadas e registradas: 10% a 12%; (ii) imóvel rural ou fora da sede do corretor: 15% a 20%; (iii) administração, controle e recebimento de prestações: 5% a 10%.
- taxa das intermediações de locações de qualquer espécie: valor equivalente ao do primeiro aluguel, pago pelo locador.
- taxa para administração de bens e condomínio: variável entre 10% e 18% sobre o total geral recebido ou pelo arrecadado mensalmente, conforme o caso.
- taxas de comissão entre os corretores nas transações que envolverem mais de um corretor: (i) corretor e/ou empresa imobiliária do vendedor: 50%; (ii) corretor e/ou empresa imobiliária do comprador: 50%; (iii) ao corretor em regime de co-participação com empresa imobiliária na venda de imóveis de terceiros: 30%; (iv) corretores de plantão em incorporações: 25% (valor mínimo); (v) entre imobiliárias: 50% para cada.

Ação governamental e regulamentação do setor imobiliário

A ação governamental pode causar impactos em nossas atividades, sobretudo em dois campos: (1) regulamentação da atividade imobiliária; e (2) regulamentação da política de crédito.

Regulamentação relativa à atividade imobiliária

A regulamentação da atividade imobiliária em matérias como obrigações do incorporador e as restrições impostas por leis de zoneamento ou por leis de proteção ao meio ambiente podem determinar o perfil dos produtos que a Lopes oferece.

A matéria relativa à propriedade de bens imóveis é disciplinada pelo Código Civil. Devido à sua importância, a transferência de propriedade de bens imóveis por ato *inter vivos* somente se opera com a presença de determinadas formalidades legais, como, por exemplo, o registro do título de transferência perante o cartório do Registro de Imóveis competente, nos termos dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil. O procedimento de registro em cartório de Registro de Imóveis é regulado pela Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("Lei de Registros Públicos").

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. O referido código objetiva, assim, proporcionar maior segurança na transferência de propriedade de imóveis.

Compromisso de Compra e Venda

A transferência da propriedade do imóvel ocorre através do registro do título de transferência no Registro de Imóveis. Entretanto, é mais comum que, sendo o pagamento feito parceladamente,

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

celebre-se contrato chamado de compromisso de compra e venda entre o alienante (promitente-vendedor) e o adquirente (promissário-comprador) do bem imóvel.

O registro do compromisso de compra e venda no Registro de Imóveis torna ineficaz a transferência do imóvel pelo promitente-vendedor a qualquer terceiro. O atraso no pagamento das prestações não implica na rescisão imediata do contrato. O promitente-comprador deve ser previamente constituído em mora através de notificação.

Incorporação

A incorporação imobiliária é regida pela Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964 ("Lei de Incorporação"). Nos termos desta Lei de Incorporação, a incorporação imobiliária é definida como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

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

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

A construção sob o regime de empreitada pode ser de duas espécies diferentes, uma a preço fixo, convencionado antes do início da construção e irrevogável, independentemente das variações que o custo das obras possa sofrer, e a outra a preço reajustável, por índices previamente determinados pelas partes contratantes.

No caso de construção contratada sob o regime de administração, os adquirentes das unidades da edificação em construção pagam o custo integral da obra em bases proporcionais e mensais. Portanto, os contratos de compra e venda não prevêem o preço de venda unitário.

O Regime de Afetação

A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, alterou a Lei de Incorporação, criando o Regime Especial Tributário do Patrimônio de Afetação. As incorporadoras poderão optar por submeter um empreendimento ao regime especial tributário de afetação mediante a averbação de termo junto ao Cartório de Registro de Imóveis. De acordo com esse regime, o terreno, qualquer obra nele executada, a construção, quaisquer contribuições financeiras, bem como os demais bens e direitos relativos ao projeto manter-se-ão apartados do patrimônio remanescente do incorporador. Assim, o patrimônio afetado só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva, não se vinculando aos demais bens, direitos e obrigações de outro patrimônio do incorporador, nem com outros patrimônios afetados anteriormente.

Na hipótese de decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador o patrimônio de afetação não será atingido, devendo ser instituído o condomínio da construção, por deliberação do condomínio dos adquirentes em assembléia geral, convocada pela comissão de representantes ou

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

por determinação do juiz prolator da decisão. O condomínio da construção deliberará sobre a continuação da obra ou liquidação do patrimônio de afetação.

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

REGULAMENTAÇÃO RELATIVA À POLÍTICA DE CRÉDITO

Sistema Financeiro da Habitação

A política de crédito imobiliário do Governo Federal pode vir a exercer ainda mais influência sobre as atividades de incorporação e construção, uma vez que o setor imobiliário de modo geral depende em larga escala de crédito. Em 1964, o SFH foi criado para viabilizar e promover a construção e aquisição da casa própria, especialmente para a população de baixa renda. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são originários do FGTS e de depósitos em contas de poupança.

As principais exigências atinentes a empréstimos no âmbito do SFH, referentes à aquisição da casa própria, são:

- o empréstimo, que compreende principal e despesas correlatas, fica limitado a R\$450 mil;
- o preço de venda máximo das unidades deve ser de R\$500 mil;
- o custo efetivo máximo para o tomador final, que compreende encargos, como juros, comissões e outros encargos financeiros, exceto seguro, não deverá ultrapassar 12% ao ano;
- se houver saldo devedor no final do prazo negociado, haverá prorrogação do prazo de pagamento por metade do prazo inicialmente acordado; e
- o tomador deverá prestar uma das seguintes garantias: (i) hipoteca em primeiro grau sobre o bem objeto do financiamento; (ii) alienação fiduciária do bem objeto do financiamento; (iii) hipoteca em primeiro grau ou alienação fiduciária de outro bem imóvel do tomador ou de terceiros; ou (iv) outras garantias, a critério do agente financeiro.

Carteira Hipotecária

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

- no mínimo 80% para empréstimos no âmbito do SFH; e
- o saldo remanescente para empréstimos concedidos a taxas usuais de mercado.

O saldo remanescente referido acima, utilizado para empréstimos concedidos a taxas usuais de mercado, compreende a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais. Nesse tipo de empréstimo, as taxas e os valores são usualmente mais altos em relação àqueles praticados pelo SFH.

Sistema Financeiro Imobiliário

O SFI foi criado em 1997 a fim de fomentar mercados primários (empréstimos) e mercados secundários (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores. Uma das principais inovações foi a admissão de

7.5 - Efeitos relevantes da regulação estatal nas atividades

capitalização de juros, que era anteriormente vedada. No entanto, a vedação em relação à estipulação de correção monetária com periodicidade inferior a 12 meses foi mantida.

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

As seguintes espécies de garantias são aplicáveis a empréstimos enquadrados no SFI: (i) hipoteca; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; (iii) caução de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (iv) alienação fiduciária de coisa imóvel; e (v) anticrese.

b. *Política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental*

A atividade de intermediação imobiliária, desenvolvida por nós e nossas controladas, não pressupõe a obtenção de licenças ambientais.

Entendemos que as nossas atividades não geram impactos ambientais significativos e não estamos obrigados a aderir a padrões internacionais de preservação ambiental. Não aderimos a qualquer política específica de preservação ambiental. Não identificamos custos específicos para cumprimento da regulação ambiental.

c. *Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades*

Desenvolvemos nossas atividades utilizando a marca mista "LOPES". Para tanto, obtivemos a licença de referida marca através do contrato de licença de uso de marca, firmado em 15 de agosto de 2006 com Francisco Lopes Filho ("FLF"), titular tanto da marca nominativa como figurativa, ambas utilizadas por nós e nossas controladas.

Esse contrato, que é válido pelo prazo de 10 anos, nos outorga a licença onerosa de uso das marcas (i) nominativa, referente à expressão "Lopes"; (ii) figurativa, referente à figura em forma de coração; (iii) mista, referente à figura em forma de coração associada à expressão "Lopes"; e (iv) demais marcas similares às marcas anteriormente referidas, com exclusividade. Esse contrato não contém cláusula de renovação.

7.6 - Receitas relevantes provenientes do exterior

7.6. Em relação aos países dos quais a Companhia obtém receitas relevantes, identificar:

A Companhia não obtém receitas em outros países que não o Brasil.

7.7 - Efeitos da regulação estrangeira nas atividades

7.7. Em relação aos países estrangeiros divulgados no item 7.6, informar em que medida a Companhia está sujeito à regulação desses países e de que modo tal sujeição afeta os negócios da Companhia

Tendo em vista o quanto informado no item 7.6, ou seja, que não obtemos receitas em outros países que não o Brasil, não estamos sujeitos à regulação de nenhum país nesse sentido.

7.8 - Relações de longo prazo relevantes

7.8. Descrição das relações de longo prazo relevantes da Companhia que não figurem em outra parte deste Formulário de Referência

Não possuímos relações de longo prazo relevantes que não foram descritas nos itens acima.

Políticas de responsabilidade social, patrocínio e incentivo cultural adotadas pela Companhia:

Não adotamos qualquer política de responsabilidade social, patrocínio e incentivo cultural.

Acordos com instâncias governamentais ou comunidades:

Não possuímos acordos com instâncias governamentais ou comunidades.

7.9 - Outras informações relevantes

Seguem abaixo algumas informações adicionais que julgamos relevantes:

Vantagens Competitivas

Acreditamos que nossas principais vantagens competitivas são:

Alta Capilaridade, amplitude da força de vendas e diversificação de produtos oferecidos. Contamos com uma estrutura de alta capilaridade, composta, em 30 de junho de 2010, por mais de 690 pontos de venda de lançamentos imobiliários, dos quais 11 são estandes móveis, 30 lojas para venda de imóveis de terceiros, 170 lojas de imobiliárias credenciadas e nosso portal na web *O shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br), além de uma força de vendas de mais de 9.200 corretores autônomos em 12 Estados e no Distrito Federal. Acreditamos que no modelo de incorporação imobiliária brasileiro, a velocidade de vendas no momento do lançamento dos empreendimentos é um fator determinante para o sucesso dos incorporadores, pois permite ampliar suas margens financeiras e obter recursos para suas operações. Nesse sentido, em virtude da escala de nossas operações e grande estrutura de vendas, podemos realizar vendas de lançamentos imobiliários em curto espaço de tempo, o que representa um relevante atrativo para os incorporadores. O alcance geográfico de nossa força de vendas e a integração das operações regionais que possuímos conferem-nos uma posição estratégica no mercado, fortalecendo nossa posição de destaque e proporcionando ganhos de escala. Acreditamos que essa integração é determinante para os resultados de vendas que temos obtido, o que é importante para atrair novos negócios com incorporadores, compradores e vendedores de imóveis. Acreditamos, ainda, possuir um dos maiores bancos de dados de potenciais compradores no Estado de São Paulo, o qual, em função de grande exposição na mídia, presença de inúmeros pontos de venda e forte demanda, é renovado constantemente, permitindo, inclusive, identificar novas oportunidades de vendas e tendências de mercado. Por fim, acreditamos oferecer uma maior variedade de produtos imobiliários aos nossos compradores, se comparada aos departamentos de vendas das incorporadoras, dado que estas usualmente restringem sua oferta aos produtos por elas desenvolvidos. O fato de todos os imóveis de nossa carteira estarem em nosso portal na *web O shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br), independentemente do segmento e do local em que estejam cadastrados, possibilita ainda o acesso imediato entre comprador e força de vendas, incrementando a possibilidade de sucesso na conclusão das transações.

“One stop shop” de venda e financiamento imobiliário. Por meio da CrediPronto!, nossa *joint venture* com o Itaú, disponibilizamos aos nossos clientes, no próprio ponto de venda, acesso ao financiamento para aquisição de imóveis. Esta integração entre a venda e o financiamento constitui importante elemento no mercado de revendas e usados, sendo um diferencial que oferecemos aos compradores nos 12 Estados em que atuamos e no Distrito Federal. Acreditamos que a atuação conjunta da CrediPronto! com nossos canais de distribuição de imóveis da unidade de negócio Lopes e, principalmente, Pronto! Imóveis, representa uma importante inovação no processo de financiamento imobiliário, encurtando o prazo entre o pedido de financiamento e a liberação dos recursos. Além disso, o pioneirismo desta *joint venture* nos coloca em uma posição de significativa vantagem no crescimento da oferta de financiamento imobiliário para imóveis usados e revendas no Brasil, na medida em que, em um mesmo local, o potencial comprador pode obter o financiamento para sua aquisição e concretizar o negócio imobiliário, dentro do conceito de *One stop shop*.

Potencial de crescimento com alta geração de caixa e baixo risco. Acreditamos poder nos beneficiar do crescimento e amadurecimento do mercado imobiliário brasileiro, inclusive da esperada expansão do crédito imobiliário em relação ao PIB, sem incorrer os riscos inerentes às atividades de incorporação imobiliária, devido à pouca necessidade de capital e à alta capacidade de geração de caixa em nossas operações. Com efeito, em junho de 2010, o volume de operações de crédito habitacional era de R\$110,3 bilhões, representando 2,8% do PIB brasileiro em 2009,

7.9 - Outras informações relevantes

contra R\$24,2 bilhões em junho de 2004, equivalente a 1,3% do PIB à época. Mesmo após sua expansão recente, o crédito imobiliário no Brasil responde ainda por um percentual pequeno de seu PIB: somente 2,8% de acordo com o BACEN, um percentual de fato bastante baixo, se comparado a outros países desenvolvidos, como por exemplo, a Inglaterra, em que o crédito imobiliário no ano de 2007 era equivalente a 75% de seu PIB, ou mesmo, em comparação a outros países emergentes, como é o caso do Chile, em que esse percentual sobe para 20% do PIB, segundo dados do Banco Mundial de 2007. Existe, portanto, grande espaço para crescimento do crédito imobiliário no Brasil, no futuro próximo. Adicionalmente, nosso endividamento decorre quase exclusivamente das aquisições de participações societárias em empresas do setor imobiliário realizadas nos últimos anos.

Colaboradores e força de vendas altamente qualificados e alinhados com os nossos objetivos. Acreditamos que o conhecimento e experiência colocados a serviço de nossos clientes por nossos colaboradores e pela força de vendas dos corretores autônomos nos permite antecipar e satisfazer as necessidades específicas de diferentes públicos-alvo que atendemos. Assim, podemos atuar em diversos segmentos – lançamentos residenciais e comerciais de alto e médio padrão, lançamentos no setor econômico, vendas de estoques, revendas e vendas online - o que permite aos colaboradores e força de vendas a melhora de sua performance individual e a de seu grupo de atuação. Adicionalmente, entendemos que nossa escala de operações contribui para o constante aprimoramento de nossos colaboradores e dos corretores autônomos, de maneira a permitir a formação de novos talentos e acompanhar a evolução das necessidades dos mercados em que atuamos. A política de remuneração de nossos colaboradores tem um componente variável atrelado à performance, visando ao alinhamento de interesses destes com nossos interesses, de nossos acionistas e clientes, além de ser importante fator de retenção de talentos.

Alta capacidade de inovação e desenvolvimento de negócios. A nossa especialização e o conhecimento que adquirimos durante todos estes anos permitiu-nos desenvolver novas plataformas de negócios, bem como ampliar nossa presença nos segmentos em que já atuávamos. No segmento econômico criamos a Habitcasa, que em 2 anos se tornou a segunda maior empresa de vendas em São Paulo, de acordo com a EMBRAESP. Criamos a Pronto! Imóveis, que já conta com mais de 19 mil imóveis usados em oferta apenas na cidade de São Paulo. Com base em nossa grande capacidade de originação de vendas, criamos a CrediPronto!, nossa *joint venture* com o Itaú, que possui uma proposta de criação de valor diferenciada, ao oferecer o financiamento imobiliário no momento da realização da venda, com maior eficiência e encurtando prazos. Essas três marcas criadas tornaram-se reconhecidas e destacadas em um curto espaço de tempo em nossos mercados, através de nossa eficiente estratégia de *marketing*.

Tradição e experiência no setor. No mercado imobiliário brasileiro, em que a maioria das vendas dos lançamentos é realizada antes da conclusão das obras, a credibilidade das empresas envolvidas é elemento essencial para o sucesso do empreendimento. Acumulamos 75 anos de tradição e experiência nesse mercado e acreditamos desfrutar de grande prestígio e credibilidade no ramo de intermediação imobiliária. A reputação que conquistamos no mercado atua como relevante fator de atração para os compradores de imóveis e para as empresas incorporadoras, constituindo um importante elemento de facilitação das transações de compra e venda imobiliária e também de atração de corretores autônomos, que reforçam a ampla força de vendas.

7.9 - Outras informações relevantes

Estratégia

Nossas principais estratégias de negócios são:

Continuar atuando em diversos segmentos, aproveitando o possível crescimento do mercado imobiliário. Em razão da perspectiva de maior disponibilidade de financiamento para atividades do setor, dos altos níveis de capitalização das principais empresas incorporadoras, que captaram novamente recursos no mercado a partir do segundo semestre de 2009 e do crescimento populacional, pretendemos continuar nos dedicando aos diversos segmentos em que atuamos: (i) lançamentos residenciais e comerciais de média e alta renda, por intermédio da unidade de negócio Lopes; (ii) lançamentos econômicos, por intermédio da Habitcasa; (iii) do mercado de revendas, por intermédio da Pronto! Imóveis; (iv) venda de unidades remanescentes dos lançamentos, por intermédio da nossa área Lopes Focus; e (v) originação de financiamentos imobiliários, por intermédio da CrediPronto!. Esta segmentação proporciona o contínuo ganho de escala de operações em cada um de nossos mercados, uma vez que nos permite utilizar as estruturas e ferramentas já existentes, tais como os sistemas operacionais de venda e os profissionais altamente qualificados com os quais já trabalhamos. Essa segmentação garante ainda maior eficiência de vendas e reduz despesas operacionais, diminuindo nossa exposição às volatilidades específicas de um determinado segmento de atuação.

Explorar as oportunidades de aquisições nos nossos segmentos de atuação e as sinergias geradas com a CrediPronto!. Pretendemos explorar ativamente oportunidades de aquisição de participações societárias e controle de empresas imobiliárias presentes nos vários mercados e segmentos em que atuamos, de forma a expandir a nossa capilaridade tanto no mercado primário (refere-se a lançamentos imobiliários) como, especialmente, no mercado secundário (refere-se a revenda de imóveis novos e usados), buscando assim explorar as sinergias a serem geradas com a presença da CrediPronto! nos pontos de vendas das possíveis aquisições realizadas, ampliando a nossa capacidade de originação de financiamento no mercado secundário.

Exploração do potencial de oportunidades da expansão do mercado de revenda e usados. Pretendemos ampliar nossa atuação no segmento de revenda e usados mediante a abertura de novas lojas Pronto! Imóveis, ou ainda, por meio de aquisição de empresas que já atuem no mercado de intermediação imobiliária. Pretendemos, também, explorar o crédito como indutor da profissionalização do mercado secundário, aproveitando assim a sinergia entre a Pronto! Imóveis, como canal de distribuição e a CrediPronto!, como canal de financiamento. Pretendemos, ainda, aumentar a nossa atuação no segmento de revendas e usados mediante a utilização de informações provenientes da nossa base de dados aliadas a ações para captação de possíveis vendedores dentre os compradores de lançamentos imobiliários, tendo em vista que os imóveis lançados podem, potencialmente, ser objeto de futura revenda. Nossas recentes aquisições de empresas atuantes no mercado secundário evidenciam nossa estratégia de expansão de nossos negócios.

Frentes de Negócios

Possuímos 5 frentes de negócios que explicaremos abaixo: Lopes, Habitcasa, Pronto! Imóveis, CrediPronto! e SATI.

Lopes - Lançamentos imobiliários

No segmento de lançamentos imobiliários residenciais e comerciais, de alta e média renda, atuamos por meio da nossa unidade de negócios Lopes. Colocamos à disposição das incorporadoras nosso conhecimento de mercado e nossa equipe de profissionais com elevada experiência no ramo, valendo-nos, inclusive, do grande banco de dados que detemos, ao qual são acrescidas informações dos compradores captados por meio de nossa ampla estrutura de pontos de vendas.

7.9 - Outras informações relevantes

Em 31 de agosto de 2010, registramos 969 (novecentos e sessenta e nove) empreendimentos de lançamentos em nosso portal na web *O shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br).

Nesse segmento, oferecemos os serviços de intermediação na venda de apartamentos, escritórios, loteamentos, condomínios de casas e de flats, bem como consultoria no processo de concepção e desenvolvimento do empreendimento imobiliário e avaliação do respectivo público alvo, contribuindo no estudo de vocação de terrenos, na definição dos produtos imobiliários a serem ofertados e na elaboração da estratégia de marketing do empreendimento.

Além disso, contamos com equipes de profissionais especializados para atender as incorporadoras, com o objetivo de oferecer a tais clientes serviços personalizados e diferenciados de acordo com a demanda particular de cada incorporador, de modo que possamos efetuar nossas vendas de forma ágil, em curto espaço de tempo.

O processo de consultoria e intermediação imobiliária se divide nas seguintes fases:

Determinação da vocação do local. A determinação da vocação do local de investimento é feita por meio da identificação das novas tendências do mercado imobiliário que circunda o terreno do incorporador. Para tanto, promovemos reuniões periódicas com as incorporadoras, com o objetivo de discutir as evoluções e tendências do mercado visando identificar oportunidades de negócios.

Pesquisa de mercado por especialistas. Possuímos uma equipe de inteligência de mercado única em nosso segmento, que realiza pesquisas com base em nosso banco de dados e com clientes em potencial, com o objetivo de detectar demandas específicas no setor, na vocação do terreno, além de analisar o estoque e a saturação da região.

Formato dos produtos em linha com a demanda. Nesta fase, assessoramos as incorporadoras na concepção e planejamento do projeto dos lançamentos imobiliários, buscando assegurar que tais empreendimentos venham a responder às novas tendências de consumo do mercado. Para tanto, realizamos pesquisas com o objetivo de estudar a demanda para determinado produto. Após a definição do projeto, assessoramos as incorporadoras ao longo do processo de realização das vendas.

Estratégia de marketing. Nosso processo de marketing pode ser dividido em duas frentes, uma voltada para a força de vendas e outra focada nos compradores. A primeira etapa da nossa estratégia de marketing em lançamentos imobiliários e loteamentos inicia-se com a fase de *endomarketing*, da qual os corretores autônomos participam, por meio de campanha patrocinada pelas incorporadoras, palestras e convenções para apresentar novos produtos e clientes. Em alguns casos nos utilizamos de presentes, shows e outras ferramentas para motivar a força de vendas. A partir de então, coordenamos, em conjunto com as incorporadoras, a preparação da campanha publicitária referente ao lançamento, utilizando os canais de mídia adequados para cada produto, bem como preparando o material de divulgação das vendas, tais como panfletos, cartazes e ilustração representativa do imóvel decorado. Também como preparação para a fase de vendas, identificamos regiões de zonas de interesse onde esperamos encontrar o público alvo para cada produto, com intuito de realizarmos, por meio da força de vendas, a oferta ativa durante o período de intermediação.

Coordenação de eventos para lançamento de produtos. Para a venda de cada tipo de empreendimento, realizamos diferentes estratégias de eventos de lançamentos, desde convenções motivacionais até apartamentos-modelo assinados por decoradores renomados. Esses eventos de lançamento do empreendimento são amplamente divulgados tanto para o público em geral quanto para segmentos estratégicos, previamente identificados em nossos estudos de inteligência de mercado.

7.9 - Outras informações relevantes

Intermediação imobiliária de lançamentos. O processo é concluído com a realização de ações e esforços visando a intermediação, que resulta na compra e venda das unidades. Neste sentido, atuamos junto aos corretores autônomos, que buscam, através de prospecção própria e com o auxílio das informações passadas por nós, um grupo de potenciais compradores que se aproximem do público-alvo a que determinado empreendimento se destina. No período das vendas, assessoramos as incorporadoras na concepção de pontos de venda nos locais onde são ou serão construídos os empreendimentos, os quais contam com modelos de apartamentos decorados por arquitetos e decoradores de renome, além de maquetes e demais materiais de vendas.

Habitcasa - Lançamentos imobiliários no segmento econômico

Nos lançamentos imobiliários do segmento econômico, atuamos por meio da nossa unidade de negócios Habitcasa, criada no final de 2007, para atender as especificidades desse segmento. Em 2009, a Habitcasa já figurava como a segunda maior imobiliária da Região Metropolitana de São Paulo, segundo dados da EMBRAESP.

Também nesse segmento, colocamos à disposição das incorporadoras nosso conhecimento de mercado, com nossa equipe de profissionais com elevada experiência no ramo, valendo-nos, inclusive, do grande banco de dados que detemos, ao qual são acrescidas informações dos compradores captados por meio de nossa ampla estrutura de pontos de vendas. Em 31 de agosto de 2010, registramos 115 empreendimentos de lançamentos do segmento econômico, considerando apenas as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, em nosso portal na *web* (www.habitcasa.com.br), o qual está integrado ao nosso portal principal, *O Shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br).

O processo de consultoria e intermediação imobiliária para o segmento econômico tem suas particularidades. A consultoria na Habitcasa é de extrema importância, no entanto, seu foco é diferente da consultoria realizada pela unidade de negócio Lopes. Assessoramos as incorporadoras na determinação da vocação do local e na concepção e planejamento dos projetos, mas o grande esforço e diferencial nesse segmento de mercado é o estudo que realizamos sobre a demanda, prospectando as melhores formas de realizar a oferta ativa. Trabalhamos fortemente, através de nossa inteligência de mercado, na identificação dos pontos estratégicos para captação de potenciais clientes. Identificados os pontos relevantes de captação, direcionamos a força de vendas para esses locais com estandes móveis, possibilitando assim o deslocamento imediato do cliente até o empreendimento ou até mesmo a venda do imóvel no próprio local, dado que os automóveis são estruturados para confecção de contratos. A estratégia de *marketing* de mídia não possui grande destaque na Habitcasa, dado que nos produtos econômicos as margens são menores, o que torna economicamente inviável a realização de campanhas publicitárias para atingir esse público.

Pronto! Imóveis - Intermediação de imóveis usados e revendas

Possuímos uma subsidiária especializada na intermediação de imóveis usados e revendas, qual seja a Pronto! Imóveis. Somente na cidade de São Paulo, a Pronto! Imóveis conta com mais de 19.894 imóveis usados anunciados em nosso portal na *web* *O shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br). Nossa ampla capacidade de intermediar a comercialização de imóveis de terceiros é evidenciada por nossa estrutura de vendas, composta por 30 lojas próprias, acessadas por uma força de vendas de mais de 380 corretores autônomos e 170 imobiliárias credenciadas.

A capilaridade de nossa força de vendas, aliada à experiência e ao conhecimento das peculiaridades dos mercados em que atuamos, propicia alta liquidez dos imóveis ofertados.

7.9 - Outras informações relevantes

Nos últimos meses, fortalecemos nossa atuação no mercado secundário com a Pronto Self, com foco de atuação no município de Niterói, estado do Rio de Janeiro, da Pronto Plus, com foco de atuação na Zona Sul e Oeste da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e da VNC Pronto, com foco de atuação na região da Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

CrediPronto! – Promoção de financiamentos

Desde o final de 2008, oferecemos serviços de promoção de financiamento imobiliário aos compradores de imóveis novos e usados através da CrediPronto!, uma *joint venture* com o Itaú. A CrediPronto! atua conjuntamente com todos os nossos canais de distribuição, principalmente, com a Pronto! Imóveis.

Com foco no mercado secundário, os promotores da CrediPronto! oferecem financiamentos aos compradores de imóveis em todos os nossos pontos de vendas: lojas próprias da Pronto! Imóveis e lojas de nossa rede de credenciadas. A oferta de financiamento imobiliário, no mesmo local e simultaneamente com a venda de imóveis, gera sinergias significativas. Oferecemos serviços eficientes através da ação integrada entre o promotor de financiamentos e o corretor imobiliário, o que nos permite reduzir os custos do processo e encurtar de forma significativa o prazo entre o pedido e a liberação dos recursos ao cliente.

Adicionalmente, podemos promover a oferta de financiamentos imobiliários a empreendimentos desenvolvidos por incorporadoras que não possuam acordo com banco comercial para o financiamento das unidades lançadas.

Serviços de Assessoria Técnico-Imobiliária

Prestamos serviços de assessoria técnico-imobiliária aos compradores de lançamentos imobiliários, que consiste em oferecer aos compradores consultoria documental na aquisição de um imóvel. Trata-se de um serviço facultativo, que traz a conveniência ao comprador que opta por sua contratação.

Clientes

Nossos clientes podem ser divididos entre:

- Incorporadoras: em 31 de agosto de 2010 contávamos com uma carteira de mais de 230 clientes incorporadoras. O bom relacionamento e a atuação conjunta entre nós e as incorporadoras são fundamentais para as nossas atividades, já que a comercialização de novos empreendimentos imobiliários corresponde atualmente à nossa atividade mais significativa em termos de receita.
- Compradores: recebemos a parte mais expressiva da nossa receita diretamente dos compradores, que nos remuneram pelos serviços de assessoria técnico-imobiliária que prestamos e, na maioria das vezes, pelos serviços de intermediação na venda de imóveis. A relação com os compradores do mercado imobiliário não é marcada pela fidelidade, pois, normalmente, a compra de um imóvel é um ato isolado e pontual que visa satisfazer determinada necessidade do comprador.
- Vendedores: são os proprietários de imóveis que nos buscam para auxiliá-los na procura por um comprador para seu imóvel. Acreditamos que os clientes têm a percepção de que temos uma significativa capacidade de ajudá-los a vender seus imóveis, conectando a ponta compradora e a vendedora, com rapidez e em condições atraentes. Ao ofertarmos o imóvel colocado à venda simultaneamente em nossa grande e integrada força de vendas, e

7.9 - Outras informações relevantes

em nosso portal na web *O shopping de imóveis do Brasil* (www.lopes.com.br), o mais visitado dentre os sites de imobiliárias e incorporadoras, proporcionamos uma grande exposição que favorece a liquidez do imóvel ofertado.

Remuneração

A remuneração na intermediação de imóveis, na prestação de serviços de assessoria técnico-imobiliária e na promoção de financiamentos imobiliários ocorre conforme descrito abaixo:

- Lançamentos imobiliários: nossa remuneração no segmento de lançamentos imobiliários baseia-se em uma comissão paga pela venda do imóvel e no pagamento de um eventual prêmio de performance em função da velocidade das vendas do lançamento. Em geral, esses pagamentos são feitos diretamente pelos compradores no ato da venda, em uma ou várias parcelas, por meio de cheque e/ou transferência bancária ou débito automático. Atualmente, ainda em fase de testes, estamos viabilizando a modalidade de pagamento pelos compradores através de cartão de crédito. Recebemos também o pagamento diretamente das incorporadoras e nesses casos os pagamentos são realizados de acordo com os termos comerciais ajustados com as respectivas incorporadoras. Por exemplo, no caso de incorporações realizadas com o crédito associativo, no qual há necessidade de formação de blocos de compradores com crédito analisado e aprovado para que os repasses da Caixa Econômica Federal sejam liberados, temos de aguardar a liberação dos repasses para que nossas comissões sejam pagas.

As comissões dos corretores autônomos são pagas, em sua grande maioria, diretamente pelo comprador do imóvel. Decorridos 7 dias após o fechamento da venda, período em que o comprador pode desistir do negócio, de acordo com o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, não havendo desistência, os corretores autônomos depositam os cheques recebidos do comprador. Além disso, o corretor autônomo também pode receber eventual prêmio de performance diretamente do incorporador.

- Imóveis usados e revenda: na maioria das vezes, a comissão é paga diretamente pelo comprador, por conta e ordem do vendedor, no ato do fechamento do negócio ou da lavratura da respectiva escritura. Em geral, os pagamentos são feitos por meio de cheque e/ou transferência bancária ou débito automático. Atualmente em fase de testes, estamos viabilizando a modalidade de pagamento pelos compradores através de cartão de crédito. As comissões dos corretores autônomos são sempre pagas diretamente pelo comprador, por conta e ordem do vendedor do imóvel. Decorridos 7 dias após o fechamento da venda, período em que o comprador pode desistir do negócio, de acordo com o Código de Proteção e Defesa do Consumidor, não havendo desistência, os corretores autônomos depositam os cheques recebidos do comprador.
- Serviços de assessoria técnico-imobiliária: a nossa remuneração referente aos serviços facultativos de assessoria técnico-imobiliária é baseada em uma porcentagem sobre o valor do imóvel comercializado e é paga pelo comprador. Esta remuneração passa a ser devida no fechamento da venda do imóvel e em geral é feita por meio de cheque e/ou transferência bancária ou débito automático. Atualmente, ainda em fase de testes, estamos viabilizando a modalidade de pagamento pelos compradores através de cartão de crédito.
- Serviços de promoção de financiamento imobiliário: nos financiamentos imobiliários promovidos pela CrediPronto!, nossa remuneração corresponde a 50% da receita gerada pela (i) diferença entre o custo de captação dos recursos do financiador e a taxa de juros cobrada no financiamento ao comprador (*spread*), por todo o prazo do financiamento, diminuída de certos custos operacionais acordados, (ii) tarifas pagas no ato da contratação

7.9 - Outras informações relevantes

do financiamento, e (iii) prêmios de seguros devidos por toda duração do contrato de financiamento. A nossa remuneração pelos serviços prestados pela CrediPronto! é paga diretamente para nós pelo Itaú.

Inadimplência

A nossa remuneração é paga, na maioria das vezes, no momento do fechamento da venda ou da lavratura da respectiva escritura. Para facilitar as vendas, na maioria dos casos, permitimos ao comprador dividir o pagamento da comissão em parcelas, sendo a maioria paga no prazo de até 120 dias. O pagamento pode ser parcelado no cartão de crédito ou por meio de cheques. Uma parte dos cheques recebidos em pagamento é devolvida por falta de fundos.

Atualmente, possuímos uma área de cobrança interna, a qual foi implantada a fim de minimizar a inadimplência e as provisões referentes a estas transações de liquidação duvidosa. A cobrança tem a função não só de reduzir as inadimplências como também recuperar os clientes, renegociar as dívidas e fidelizá-los. A nossa área de cobrança trabalha não só com os clientes pessoa física, como também com as incorporadoras e com toda a rede de pessoas jurídicas que se relacionam conosco.

Verificamos a necessidade de oferecer aos nossos compradores formas mais modernas e simples para que estes efetuassem seus pagamentos para nós, assim analisamos junto aos principais bancos do país uma solução que nos permitisse oferecer o débito automático. O pagamento por meio de débito automático vem se mostrando bastante eficiente, evitando a custódia de cheques e custos associados e, ao mesmo, tempo gerando praticidade aos nossos compradores, reduzindo a inadimplência, característica mais comum no meio de pagamento através de cheques.

Recentemente introduzimos a possibilidade de pagamento via cartão de crédito. Este é mais um meio de pagamento que oferecemos aos compradores, buscando a praticidade e a redução da inadimplência em nossos recebimentos.

Na comparação entre os primeiros semestres de 2009 e 2010, a provisão para créditos de liquidação duvidosa aumentou R\$1,2 milhão em termos absolutos. Em 30 de junho de 2010, o saldo da provisão para créditos de liquidação duvidosa era de R\$12,2 milhões, em comparação aos R\$11,0 milhões em 30 de junho de 2009. Em 30 de junho de 2010, o nosso saldo de contas a receber era de R\$69,5 milhões em comparação com R\$52,3 milhões em 30 de junho de 2009.

Estrutura de Vendas

Em 30 de junho de 2010, contávamos com uma estrutura de mais de 9.200 corretores autônomos credenciados. Esses profissionais atuam de forma independente, não exclusiva. Sua remuneração é paga pelos adquirentes dos imóveis, quando da conclusão do negócio jurídico em questão, instrumento (público ou privado) de compra e venda de imóvel, permuta, contrato de locação, entre outros.

Alguns corretores autônomos atuam com foco em produtos específicos, possuindo uma inteligência de mercado especializada, o que lhes permite atuar como facilitadores da estratégia de venda junto a outros corretores autônomos. Tais corretores autônomos também atuam de forma independente, sem nenhuma relação de subordinação ou exclusividade conosco.

Para cobrir a demanda excedente de processamento das vendas, principalmente nos finais de semana, contamos ainda com profissionais independentes que atuam como "free-lancers",

7.9 - Outras informações relevantes

principalmente advogados, calculistas e digitadores. Os valores das remunerações desses profissionais variam de acordo com a sua especialização, mas são fixos por dia de trabalho.

Diversificação Geográfica

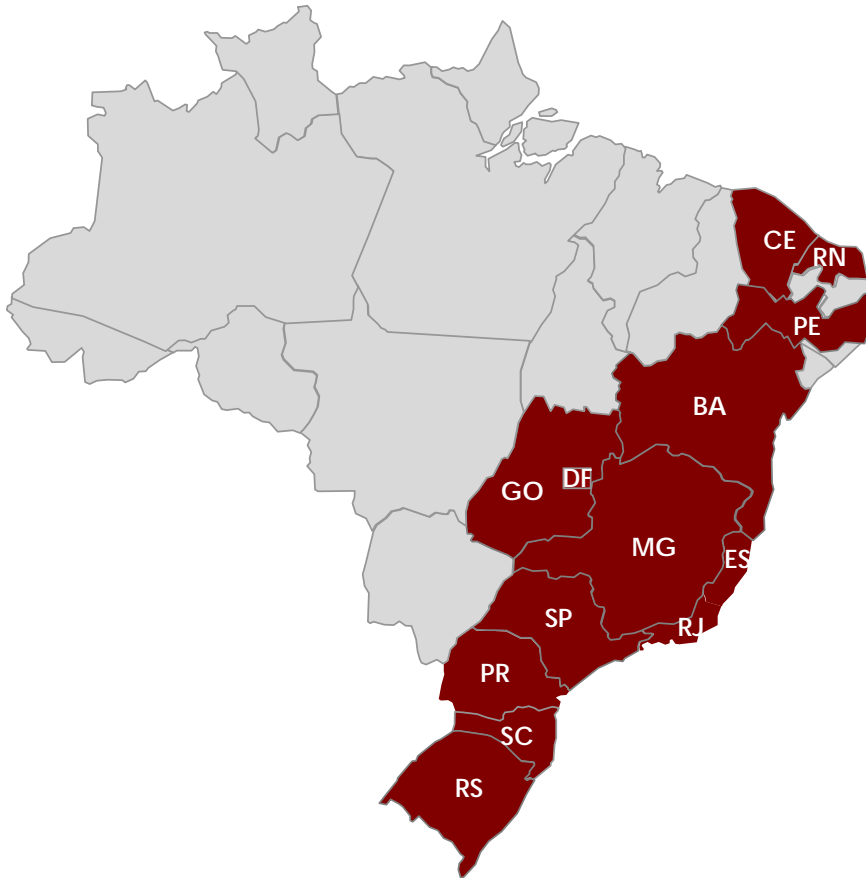
Iniciamos nossas atividades na cidade de São Paulo. Em meados de 2006, iniciamos nossas operações no Estado do Rio de Janeiro, principalmente na cidade do Rio de Janeiro, contando, em 30 de junho de 2010, com uma força de vendas composta por 946 corretores autônomos nesta localidade. Além das operações permanentes nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, e em linha com nossa estratégia de expansão geográfica, estamos hoje presentes em mais 10 Estados do País, além do Distrito Federal.

Parte considerável de nossa expansão geográfica nos últimos 4 anos ocorreu através de aquisições estratégicas, que nos deram a oportunidade de penetrar rapidamente em mercados em que não estávamos presentes, ou em que nossa presença era reduzida, permitindo ganhos de escala, exploração de sinergias e o incremento de nossa operação integrada com a CrediPronto!. Tais aquisições contribuíram de maneira relevante para o nosso crescimento nos últimos anos.

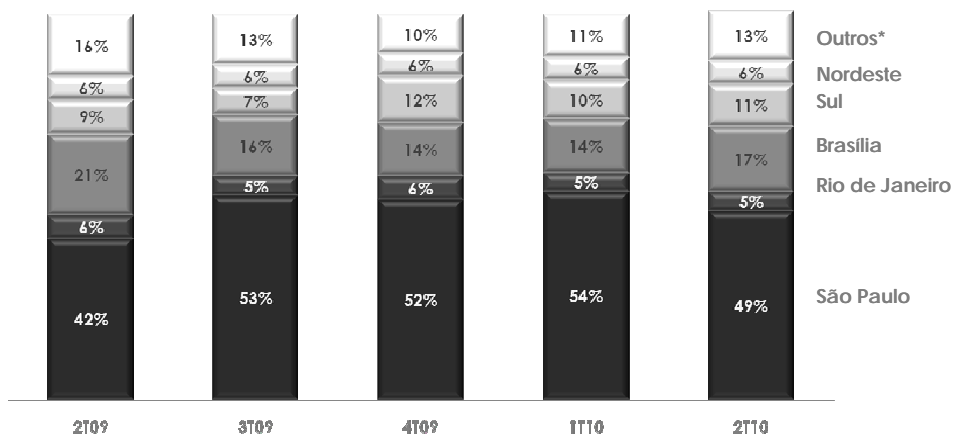
Em 30 de junho de 2010, possuíamos mais de 679 pontos de venda de lançamentos imobiliários, 30 lojas próprias Pronto! e 170 imobiliárias credenciadas, distribuídos em todos os mercados que atuamos.

7.9 - Outras informações relevantes

O mapa abaixo mostra os Estados em que atualmente estamos presentes:



O gráfico abaixo mostra a representatividade dos diferentes mercados em nossas vendas:



*Outros: ES, MG, GO e a Cidade de Campinas.
 Fonte: Companhia.

7.9 - Outras informações relevantes

Adicionalmente, acreditamos ser a única companhia do setor de intermediação imobiliária integrada em todos os Estados em que atuamos, que oferece uma plataforma de soluções completa aos seus clientes, desde a consultoria imobiliária, contando com equipe especializada em inteligência de negócios, até a intermediação de lançamentos, revendas e financiamentos imobiliários. Para tanto, utilizamos sistemas de *back office* (SAP) e *front office* (sistemas proprietários e Oracle CRM), bem como nosso portal na web O shopping de imóveis do Brasil (www.lopes.com.br), o mais visitado dentre os sites de imobiliárias e incorporadoras, o que nos permite oferecer o maior portfólio de produtos no Brasil, segundo nossas estimativas, com mais de 42.740 imóveis nesta data colocados à venda e à disposição de uma força de vendas composta por mais de 9.200 corretores autônomos credenciados que utilizam esta ferramenta.

Premiações e Reconhecimentos

Por 16 anos consecutivos, a Lopes vem sendo a primeira no *ranking* em termos de número de lançamentos imobiliários vendidos. Os critérios para o "Prêmio Top Imobiliário", criado em 1993, levam em consideração, entre outros fatores, o número de unidades e torres lançadas, total de lançamentos, área total lançada e VGV lançado dos concorrentes do mercado de intermediação imobiliária, sendo patrocinado pela EMBRAESP e pelo jornal "O Estado de São Paulo".

Recebemos, também, o "Prêmio Performance", anteriormente denominado "Prêmio Top do Top Imobiliário", nos anos de 1999, 2001, 2002, 2003, 2005, 2006, 2007, 2008 e 2009 igualmente patrocinado pela EMBRAESP e pelo jornal "O Estado de São Paulo", e conferido apenas às empresas que conquistaram o primeiro lugar nos rankings de todas as classes existentes no processo de avaliação.

Em 2006, nossa entrada no mercado carioca foi reconhecida pela vitória do prêmio "Destaque ADEMI – Prêmio Master Imobiliário 2006" na Categoria "Destaque Imobiliário", demonstrando sua força no processo de entrada nesse mercado.

Na sequência, em 2007, recebemos o Prêmio Master Imobiliário na categoria "Profissionais – Inovação Tecnológica", oferecido pela Federação Internacional das Profissões Imobiliárias – FIABCI e SECOVI-SP. O *case* "Lopes Consultoria de Imóveis" evidenciou o nosso destaque por nosso rápido desenvolvimento no Rio de Janeiro que, em menos de um ano, alcançou conquistas importantes, como o 1º lugar no *ranking* de VGV.

Em 2008, recebemos o prêmio Top de *Marketing* da Associação dos Dirigentes de Vendas e *Marketing* do Brasil (ADVB) com *case* em eficiência de vendas e presença nacional. Esse prêmio é destinado às organizações que primam pela melhor sustentação qualidade, solução mercadológica e expressão social de seu produto, serviço ou marca, por meio de táticas inovadoras e consistentes.

Sistemas de Gestão Operacional e Banco de Dados

O Sistema Integrado para Administração de Vendas ("Siav") é uma ferramenta completa e dinâmica que contempla a gestão de todas as fases do processo de vendas, desde o cadastro dos produtos, até a emissão de relatórios gerenciais que permitem o acompanhamento do resultado das vendas sob diversas óticas. O Siav permite o controle geral do espelho de vendas, gerenciamento do cadastro de clientes, corretores e equipes de vendas, além do controle efetivo de cada venda, individualmente, inclusive quanto aos valores e distribuição de comissões e envio de contratos e documentos aos incorporadores.

O Siebel, *software* da Oracle que é líder mundial em *Customer Relationship Management* ("CRM"), foi customizado por nós para o mercado imobiliário. Ele é utilizado para a execução de campanhas de *marketing* direto, bem como para a realização de pesquisas de mercado, garantindo assim o

7.9 - Outras informações relevantes

melhor entendimento do cliente e conseqüentemente, uma melhor performance de vendas alavancada por um melhor atendimento do cliente e ofertas com aderência à necessidade do cliente. O CRM também é utilizado como ferramenta de trabalho da força de vendas.

Partindo das melhores práticas de mercado, a companhia optou em 2006 pela utilização do aplicativo SAP ERP (*Enterprise Resource Planning*: Planejamento dos Recursos Empresariais), o qual é um *software* integrado de planejamento de recursos corporativos, de qualidade mundialmente reconhecida, destinado a atender aos principais requisitos de software das mais exigentes empresas de médio e grande porte, de todos os setores e mercados verticais, em qualquer país do mundo. Este software já está plenamente implantado na Companhia e trabalhando de forma integrada desde 2007, para todas as unidades.

Imóveis

Não somos proprietários de nenhum imóvel, sendo todas as nossas sedes alugadas.

Seguros

Considerando a natureza das nossas atividades, mantemos coberturas de seguros para nossos ativos móveis e imóveis alugados, tais como seguro de automóveis, seguro compreensivo empresarial (danos elétricos, roubo de bens, responsabilidade civil garagem, equipamentos eletrônicos, perda ou despesa de aluguel, queda de raio, dentre outros) e seguro das placas com a nossa marca nos empreendimentos que comercializamos.

Entendemos que os seguros contratados são satisfatórios para os riscos incorridos.

Objeto Social

O nosso objeto social é (i) a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis ou de direitos e obrigações a eles relativos; (ii) a administração de bens próprios, por conta própria ou de terceiros; e (iii) a participação, de qualquer forma, no capital social de outras empresas

7.9 - Outras informações relevantes

A tabela abaixo apresenta, para os períodos indicados, alguns dos nossos indicadores financeiros e operacionais:

(R\$ milhares)	Exercícios Sociais encerrados em 31 de dezembro de			Períodos de 6 meses encerrados em 30 de junho de	
	2007	2008	2009	2009	2010
	Receita Líquida Consolidada	142.953	231.977	224.694	88.541
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	73.025	-23.107	83.908	24.272	59.871
<i>Margem EBITDA Ajustado</i> ⁽²⁾	51%	-10%	37%	27%	42%
Lucro Líquido	52.059	-66.945	49.997	11.024	34.802
<i>Margem Líquida</i> ⁽³⁾	36%	-29%	22%	12%	24%
Unidades Vendidas	16.491	38.870	36.888	13.877	22.890
Financiamentos Contratados	n/a	46	158	192	233

⁽¹⁾ O EBITDA Ajustado significa o lucro (prejuízo) líquido mais participação minoritária antes do imposto de renda e da contribuição social, dos resultados financeiros líquidos e da depreciação e amortização. O EBITDA Ajustado não é medida de desempenho financeiro de acordo com o BR GAAP, US GAAP ou IFRS, e também não deve ser considerado como alternativa ao lucro líquido como uma medida de desempenho operacional, ou como alternativa ao fluxo de caixa operacional ou uma medida de liquidez. O EBITDA Ajustado não é calculado utilizando-se uma metodologia padrão e não deve ser comparado à definição de EBITDA Ajustado ou medidas similares utilizadas por outras companhias. Como as receitas e despesas financeiras, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização não foram considerados no cálculo do EBITDA Ajustado, acreditamos que nosso EBITDA Ajustado fornece uma indicação de nosso desempenho econômico geral, o qual não é afetado pelas variações das taxas de juros, variações nas alíquotas de imposto de renda e contribuição social, ou depreciação e amortização. Dessa forma, acreditamos que o EBITDA Ajustado é ferramenta importante para comparar periodicamente nosso desempenho operacional, sendo também utilizado em determinadas decisões administrativas.

⁽²⁾ Margem EBITDA Ajustado corresponde à divisão do EBITDA Ajustado pela receita líquida.

⁽³⁾ Margem Líquida corresponde à divisão do lucro líquido pela receita líquida.

8.1 - Descrição do Grupo Econômico

a. Controladores diretos e indiretos

Atualmente, não possuímos bloco de controle, contudo, cumpre ressaltar que somos a *holding* do grupo econômico, detendo participação societária majoritária em quase todas as empresas do grupo, excetuando somente a Olímpia Promoção e Serviços S.A. e a RV Patrimônio Consultoria de Imóveis S.A. (anteriormente denominada LPS Patrimônio).

Esclarecemos que, não obstante Francisco Lopes Filho, Marcos Bulle Lopes e Francisco Lopes Neto, membros da família Lopes, sejam titulares, direta e/ou indiretamente, de ações representativas de 65% (sessenta e cinco por cento) de nosso capital social, os mesmos, desde a rescisão do acordo de acionistas em 10 de março de 2010, votam de forma independente, e não constituem um bloco de controle, de fato nem de direito, e tampouco possuem acordo de voto, oral ou escrito.

b. Controladas e coligadas

1. LPS Campinas – CNPJ/MF 09.238.424/0001-63
2. LIL – Intermediação Imobiliária Ltda. (“LIL”) – CNPJ/MF 08.140.034/0001-93
3. LIV – Intermediação Imobiliária Ltda. (“LIV”) – CNPJ/MF 09.275.331/0001-09
4. LPS Minas Gerais – CNPJ/MF 09.171.549/0001-13
5. LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Rio de Janeiro”) – CNPJ/MF 08.083.296/0001-63
6. LPS Brasília – CNPJ/MF 09.264.879/0001-53
7. LPS Espírito Santo – Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Espírito Santo”) – CNPJ/MF 08.990.768/0001-61
8. LPS Sul – CNPJ/MF 08.818.391./0001-68
9. LPS Goiás – Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Goiás”) – CNPJ/MF 10.254.872/0001-13
10. LPS Bahia – Consultoria de Imóveis Ltda. (“LPS Bahia”) – CNPJ/MF 08.941.457/0001-02
11. LPS Pernambuco – CNPJ/MF 09.110.759/0001-00
12. LPS Fortaleza – CNPJ/MF 09.352.067/0001-60
13. SATISAC – Assessoria Imobiliária Ltda. (“SATISAC”) – CNPJ/MF 10.538.400/0001-09 (atualmente, não operacional)
14. Habitcasa – CNPJ/MF 09.082.022/0001-27
15. Pronto Imóveis! – CNPJ/MF 08.094.705/0001-27
16. SATI – CNPJ/MF 08.094.722/0001-64
17. LR Consultoria de Imóveis Ltda. (“LR”) – CNPJ/MF 08.094.687/0001-83 (atualmente, não operacional)
18. Pronto Participações – CNPJ/MF 10.551.582/0001-58
19. RV Patrimônio – CNPJ/MF 08.904.611/0001-76
20. CrediPronto! – CNPJ/MF 10.347.366/0001-95

As seguintes empresas passaram a ser nossas controladas após 30 de junho de 2010:

21. Pronto Self – CNPJ/MF 11.547.766/0001-07
22. Pronto Plus – CNPJ/MF 11.990.422/0001-78
23. VNC Pronto – CNPJ/MF 11.990.425/0001-01
24. Pronto Maber – CNPJ/MF 09.625.913/0001-78

8.1 - Descrição do Grupo Econômico

c. Participações da Companhia em sociedades do grupo

1. LPS Campinas – CNPJ/MF 09.238.424/0001-63: **60%**
2. LIL – CNPJ/MF 08.140.034/0001-93: **99,99%**
3. LIV – CNPJ/MF 09.275.331/0001-09: **99,99%**
4. LPS Minas Gerais – CNPJ/MF 09.171.549/0001-13: **75%**
5. LPS Rio de Janeiro – CNPJ/MF 08.083.296/0001-63: **99,99%**
6. LPS Brasília – CNPJ/MF 09.264.879/0001-53: **51%**
7. LPS Espírito Santo – CNPJ/MF 08.990.768/0001-61: **60%**
8. LPS Sul – CNPJ/MF 08.818.391/0001-68: **99,99%**
9. LPS Goiás – CNPJ/MF 10.254.872/0001-13: **99,98%**
10. LPS Bahia – CNPJ/MF 08.941.457/0001-02: **99,99%**
11. LPS Pernambuco – CNPJ/MF 09.110.759/0001-00: **99,99%**
12. LPS Fortaleza – CNPJ/MF 09.352.067/0001-60: **60%**
13. SATISAC - CNPJ/MF 10.538.400/0001-09 (atualmente, não operacional): **99,99%**
14. Habitcasa – CNPJ/MF 09.082.022/0001-27: **99,99%**
15. Pronto Imóveis! – CNPJ 08.094.705/0001-27: **99,99%**
16. SATI – CNPJ/MF 08.094.722/0001-64: **99,99%**
17. LR – CNPJ/MF 08.094.687/0001-83 (atualmente, não operacional): **99,99%**
18. Pronto Participações – CNPJ/MF 10.551.582/0001-58: **99,99%**
19. RV Patrimônio – CNPJ/MF 08.904.611/0001-76: **20,01%**
20. CrediPronto! – CNPJ/MF 10.347.366/0001-95: **50,00%**

As seguintes empresas passaram a fazer parte de nosso grupo após 30 de junho de 2010, e nelas detemos as seguintes participações:

21. Pronto Self – CNPJ/MF 11.547.766/0001-07: **51%**
22. Pronto Plus – CNPJ/MF 11.990.422/0001-78: **51%**
23. VNC Pronto – CNPJ/MF 11.990.425/0001-01: **51%**
24. Pronto Maber – CNPJ/MF 09.625.913/0001-78: **51%**

d. Participações de sociedades do grupo na Companhia

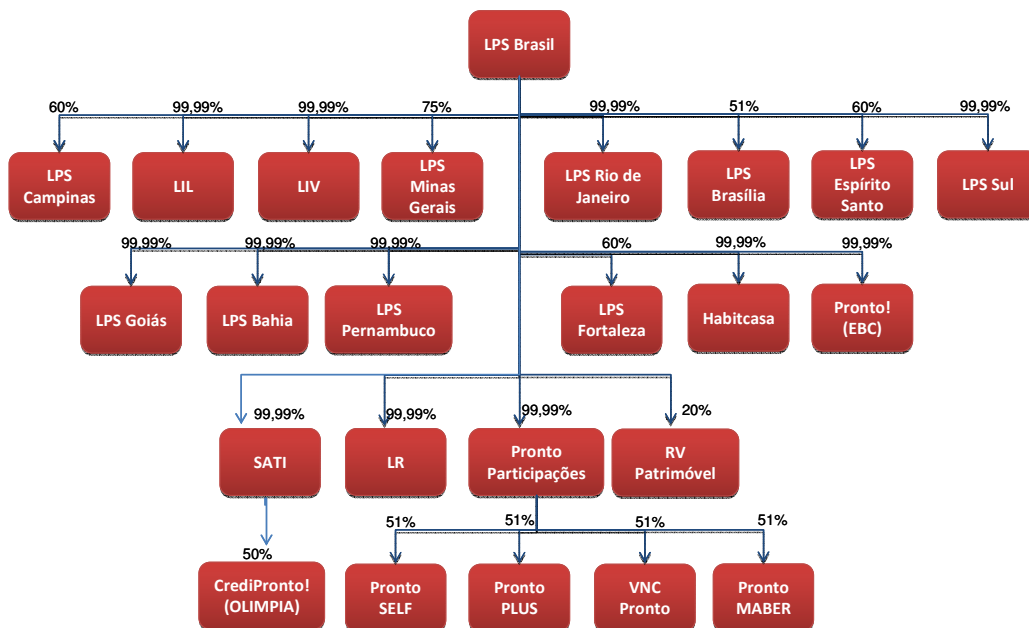
As sociedades do grupo não possuem participação na Companhia.

e. Sociedades sob controle comum

Não há sociedades sob controle comum.

8.2 - Organograma do Grupo Econômico

8.2. Organograma do grupo econômico em que se insere a Companhia, desde que compatível com as informações apresentadas no item 8.1



LPS Campinas: LPS Campinas – Consultoria de Imóveis Ltda.; LIL: LIL – Intermediação Imobiliária Ltda.; LIV: LIV – Intermediação Imobiliária Ltda.; LPS Minas Gerais: LPS Minas Gerais – Consultoria de Imóveis Ltda.; LPS Rio de Janeiro: LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda.; LPS Brasília: LPS Brasília – Consultoria de Imóveis Ltda.; LPS Espírito Santo: LPS Espírito Santo – Consultoria de Imóveis Ltda.; LPS Sul: LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda.; LPS Goiás: LPS Goiás – Consultoria de Imóveis Ltda.; LPS Bahia: LPS Bahia – Consultoria de Imóveis Ltda.; LPS Pernambuco: LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda.; LPS Fortaleza: LPS Fortaleza – Consultoria de Imóveis Ltda.; SATISAC - SATISAC – Assessoria Imobiliária Ltda.; Habitcasa: Habitcasa – Consultoria de Imóveis Ltda.; Pronto! Imóveis: EBC – Soluções Imobiliárias Ltda.; SATI: SATI – Assessoria Técnica e Documental Ltda.; LR: LR – Consultoria de Imóveis Ltda.; Pronto Participações: Pronto Participações Ltda.; RV Patrimóvel: RV Patrimóvel – Consultoria de Imóveis S.A.; CrediPronto!: Olímpia Promoções e Serviços S.A.; Pronto Self: Pronto Self Consultoria de Imóveis S.A.; Pronto Plus: Pronto Plus – Consultoria de Imóveis S.A.; VNC Pronto: VNC Pronto Consultoria de Imóveis S.A.; e Pronto Maber: Pronto Maber Consultoria de Imóveis S.A.

8.3 - Operações de reestruturação

Data da operação	08/09/2010
Evento societário	Aquisição e alienação de ativos importantes
Descrição da operação	Aquisição de 51% da Pronto Maber Consultoria de Imóveis S.A.
Data da operação	17/08/2010
Evento societário	Aquisição e alienação de ativos importantes
Descrição da operação	Aquisição de 51% da Pronto Plus Consultoria de Imóveis S.A.
Data da operação	23/07/2010
Evento societário	Aquisição e alienação de ativos importantes
Descrição da operação	Aquisição de 51% da Pronto Self Consultoria de Imóveis S.A.
Data da operação	08/07/2010
Evento societário	Aquisição e alienação de ativos importantes
Descrição da operação	Aquisição de 51% da VNC Pronto Consultoria de Imóveis S.A.
Data da operação	24/01/2008
Evento societário	Aquisição e alienação de ativos importantes
Descrição da operação	Aquisição de 60% da LPS Fortaleza Consultoria de Imóveis Ltda.
Data da operação	28/12/2007
Evento societário	Outro
Descrição do evento societário "Outro"	Joint Venture
Descrição da operação	Celebração de contrato de associação entre SATI Assessoria Imobiliária Ltda. (Controlada da Companhia) e Banco Itaú Unibanco Holding Financeira S.A., para constituição da sociedade empresarial Olímpia Promoção e Serviços S.A. ("CrediPronto!").
Data da operação	28/11/2007
Evento societário	Aquisição e alienação de ativos importantes
Descrição da operação	Aquisição da RV Patrimóvel Consultoria de Imóveis S.A. e posterior alienação de 90% do capital social da mesma. Em 8 de julho de 2010, em razão de exercício de direito de preferência, adquirimos 10,01% do capital social, que totaliza na data deste formulário 20,01%.
Data da operação	27/11/2007
Evento societário	Aquisição e alienação de ativos importantes
Descrição da operação	Aquisição de 51% da LPS Brasília Consultoria de Imóveis Ltda.
Data da operação	06/11/2007
Evento societário	Aquisição e alienação de ativos importantes
Descrição da operação	Constituição e Posterior Alienação da LPS Pará Consultoria de Imóveis Ltda.
Data da operação	31/10/2007
Evento societário	Aquisição e alienação de ativos importantes
Descrição da operação	Aquisição de 60% da LPS Campinas Consultoria de Imóveis Ltda.
Data da operação	23/10/2007

8.3 - Operações de reestruturação

Evento societário Aquisição e alienação de ativos importantes
Descrição da operação Aquisição de 75% da LPS Minas Gerais Consultoria de Imóveis Ltda.

Data da operação **31/08/2007**
Evento societário Aquisição e alienação de ativos importantes
Descrição da operação Aquisição de 60% da LPS Pernambuco Consultoria de Imóveis Ltda.

Data da operação **18/07/2007**
Evento societário Aquisição e alienação de ativos importantes
Descrição da operação Aquisição de 60% da LPS Espírito Santo Consultoria de Imóveis Ltda.

Data da operação **09/05/2007**
Evento societário Aquisição e alienação de ativos importantes
Descrição da operação Aquisição da LPS Sul Consultoria de Imóveis Ltda.

8.4 - Outras informações relevantes

8.4. Outras informações que a Companhia julga relevantes

Para a obtenção de maiores informações acerca das operações mencionadas neste item 8, vide o item 6.5. deste Formulário de Referência.

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes - outros

9.1. Descrição dos bens do ativo não-circulante relevantes para o desenvolvimento das atividades da Companhia:

Além dos ativos discriminados nos itens a seguir, não existem outros bens do ativo não-circulante que julguemos relevantes.

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.a - Ativos imobilizados

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável, pois não possuímos ativos imobilizados relevantes.

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.b - Patentes, marcas, concessões, franquias e contratos de transferência de tecnologia

Tipo de ativo	Descrição do ativo	Território atingido	Duração	Eventos que podem causar a perda dos direitos	Consequência da perda dos direitos
Licenças	Oracle CRM	Brasilero	Prazo indeterminado	Fatores geradores de rescisão contratual ou inadimplemento contratual.	Perda do direito a atualizações e manutenção do direito de uso da licença.
Licenças	Contrato de Licença SAP	Brasilero	Prazo indeterminado	Fatores geradores de rescisão contratual ou inadimplemento contratual.	Não há como quantificar o impacto. Em caso de término de uso da licença, deveremos cessar a utilização do produto.

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.c - Participações em sociedades

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Data	Valor (Reais)		
EBC Soluções Imobiliárias Ltda. ("Pronto!")	08.094.705/0001-27	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Intermediação Imobiliária.	99,990000
30/06/2010	14,358777	0,000000		Valor mercado				
31/12/2009	21,844994	0,000000		Valor contábil	30/06/2010	10.434.081,34		
31/12/2008	1817,943953	0,000000						
31/12/2007	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
Habitacasa Consultoria de Imóveis Ltda.	09.082.022/0001-12	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Intermediação Imobiliária.	99,990000
30/06/2010	14,640657	0,000000		Valor mercado				
31/12/2009	96,498180	0,000000		Valor contábil	30/06/2010	10.836.823,25		
31/12/2008	48006,614000	0,000000						
31/12/2007	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
LIV Intermediação Imobiliária Ltda.	08.140.034/0001-93	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Intermediação Imobiliária.	99,990000
30/06/2010	64,851378	0,000000		Valor mercado				
31/12/2009	171,118787	0,000000		Valor contábil	30/06/2010	10.273.000,15		
31/12/2008	2,339134	0,000000						
31/12/2007	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
LIV Intermediação Imobiliária Ltda.	09.275.331/0001-09	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Intermediação Imobiliária.	99,990000
30/06/2010	70,574301	0,000000		Valor mercado				
31/12/2009	78,182331	0,000000		Valor contábil	30/06/2010	15.758.776,43		
31/12/2008	0,000000	0,000000						

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.c - Participações em sociedades

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
31/12/2007	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
LPS Bahia Consultoria de Imóveis Ltda.	08.941.457/0001-02	-	Controlada	Brasil	BA	Salvador	Intermediação Imobiliária.	99,990000
30/06/2010	12,128559	0,000000	496.302,32	Valor mercado				
31/12/2009	19,404985	0,000000	0,00	Valor contábil	30/06/2010	7.512.916,34		
31/12/2008	118,251510	0,000000	0,00					
31/12/2007	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
LPS Brasília Consultoria de Imóveis Ltda.	09.264.879/0001-53	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Intermediação Imobiliária.	51,000000
30/06/2010	41,341728	0,000000	5.637.174,78	Valor mercado				
31/12/2009	345,538110	0,000000	9.106.770,02	Valor contábil	30/06/2010	4.301.665,67		
31/12/2008	-31,690454	0,000000	3.029.477,90					
31/12/2007	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
LPS Campinas Consultoria de Imóveis Ltda.	09.238.424/0001-63	-	Controlada	Brasil	SP	Campinas	Intermediação Imobiliária.	60,000000
30/06/2010	-5,090735	0,000000	2.247.908,90	Valor mercado				
31/12/2009	72,483386	0,000000	4.625.706,35	Valor contábil	30/06/2010	1.430.760,33		
31/12/2008	0,000000	0,000000	3.692.882,02					
31/12/2007	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.c - Participações em sociedades

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
LPS Espírito Santo Consultoria de Imóveis Ltda.	08.990.768/0001-61	-	Controlada	Brasil	ES	Vitória	Intermediação Imobiliária.	60.000000
30/06/2010	9,847818	0,000000		Valor mercado				
31/12/2009	25,166392	0,000000		Valor contábil	30/06/2010	2.174.361,56		
31/12/2008	16,557316	0,000000						
31/12/2007	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
LPS Fortaleza Consultoria de Imóveis Ltda.	09.352.067/0001-60	-	Controlada	Brasil	CE	Fortaleza	Intermediação Imobiliária.	60.000000
30/06/2010	17,455234	0,000000		Valor mercado				
31/12/2009	0,000000	0,000000		Valor contábil	30/06/2010	232.327,65		
31/12/2008	0,000000	0,000000						
31/12/2007	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
LPS Goiás Consultoria de Imóveis Ltda.	10.254.872/0001-30	-	Controlada	Brasil	GO	Goiânia	Intermediação Imobiliária.	99,980000
30/06/2010	-18,020902	0,000000		Valor mercado				
31/12/2009	-22,546137	0,000000		Valor contábil	30/06/2010	1.713.633,45		
31/12/2008	0,000000	0,000000						
31/12/2007	0,000000	0,000000						
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
LPS Minas Gerais Consultoria de Imóveis Ltda.	09.171.549/0001-13	-	Controlada	Brasil	MG	Belo Horizonte	Intermediação Imobiliária.	75,000000
30/06/2010	24,331939	0,000000		Valor mercado				
31/12/2009	287,154938	0,000000		Valor contábil	30/06/2010	842.521,36		

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.c - Participações em sociedades

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
31/12/2008	2233.738267	0,000000	131.018,63					
31/12/2007	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
LPS Pernambuco Consultoria de Imóveis Ltda.	09.110.759/0001-00	-	Controlada	Brasil	PE	Recife	Intermediação Imobiliária.	99,990000
30/06/2010	-69.670132	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2009	316.229398	0,000000	45.000,00	Valor contábil	30/06/2010	196.253,56		
31/12/2008	148.083789	0,000000	191.850,97					
31/12/2007	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
LPS Rio de Janeiro Consultoria de Imóveis Ltda.	08.083.296/0001-63	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Intermediação Imobiliária.	99,990000
30/06/2010	0,000000	0,000000	0,00	Valor mercado				
31/12/2009	38.522405	0,000000	0,00	Valor contábil	30/06/2010	4.301.665,67		
31/12/2008	-26.051749	0,000000	0,00					
31/12/2007	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
LPS Sul Consultoria de Imóveis Ltda.	08.818.391/0001-68	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Intermediação Imobiliária.	99,990000
30/06/2010	56.125734	0,000000	331.173,00	Valor mercado				
31/12/2009	216.107572	0,000000	1.036.997,22	Valor contábil	30/06/2010	15.303.267,41		
31/12/2008	121.111968	0,000000	1.379.817,78					
31/12/2007	0,000000	0,000000	813.159,64					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.c - Participações em sociedades

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)	Data	Valor (Reais)			
LR Consultoria de Imóveis Ltda.	08.094.687/0001-83	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Intermediação Imobiliária.	99,9900000
30/06/2010	6,643310	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2009	-37,561428	0,000000		1.500,084,98	Valor contábil	30/06/2010	2.321.271,98	
31/12/2008	134,143433	0,000000		849,915,00				
31/12/2007	0,000000	0,000000		4.535.591,44				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
Olimpia Promoção e Serviços S.A. ("CredProntão")	10.347.366/0001-95	-	Coligada	Brasil	SP	São Paulo	Intermediação Imobiliária.	50,0000000
30/06/2010	-13,779605	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2009	-5,088315	0,000000		61,457,22	Valor contábil	30/06/2010	11.668.409,75	
31/12/2008	0,000000	0,000000		0,00				
31/12/2007	0,000000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão imobiliária.								
RV Patrimôvel Consultoria de Imóveis S.A.	08.904.611/0001-76	-	Coligada	Brasil	RJ	Rio de Janeiro	Intermediação Imobiliária.	10,0000000
30/06/2010	0,000000	0,000000		481,286,00	Valor mercado			
31/12/2009	0,000000	0,000000		0,00	Valor contábil	30/06/2010	783.031,67	
31/12/2008	-70,116081	0,000000		0,00				
31/12/2007	0,000000	0,000000		0,00				
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								
SATI Assessoria Documental Ltda.	08.094.722/0001-64	-	Controlada	Brasil	SP	São Paulo	Assessoria técnica e imobiliária.	99,9900000
30/06/2010	43,231309	0,000000		0,00	Valor mercado			
31/12/2009	271,345998	0,000000		2.407,543,61	Valor contábil	30/06/2010	34.529.437,36	

9.1 - Bens do ativo não-circulante relevantes / 9.1.c - Participações em sociedades

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais)		Data	Valor (Reais)		
31/12/2008	18,770096	0,000000	6.498.700,00					
31/12/2007	0,000000	0,000000	14.022.009,09					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
Expansão dos negócios.								

9.2 - Outras informações relevantes

Licença de uso de Marcas e domínios

No Brasil, o titular de registro de marca ou o depositante de pedido de registro de marca poderá celebrar contrato de licença para uso da marca com terceiros, sem prejuízo de seu direito de exercer controle efetivo sobre as especificações, natureza e qualidade dos respectivos produtos ou serviços. O contrato de licença de uso de marca produz efeito entre as partes a partir do momento de sua assinatura, mas deverá ser averbado no INPI para que produza efeitos em relação a terceiros. Por outro lado, para efeito de validade de prova de uso, o contrato de licença não precisará estar averbado no Instituto Nacional da Propriedade Intelectual ("INPI").

Em 15 de agosto de 2006, celebramos um contrato de licença de uso de marcas com FLF, o qual detém 37% do nosso capital social por meio da acionista RoseDiamond LLC. Esse contrato, que é válido pelo prazo de 10 anos nos outorga a licença onerosa de uso das marcas (i) nominativa, referente à expressão "Lopes"; (ii) figurativa, referente à figura em forma de coração; (iii) mista, referente à figura em forma de coração associada à expressão "Lopes"; e (iv) demais marcas similares às marcas anteriormente referidas, com exclusividade. Esse contrato não contém cláusula de renovação. A licença outorgada é intransferível, total ou parcialmente, ainda que de forma indireta e tem valor global aproximado de R\$ 10,3 milhões. De qualquer forma, as marcas podem ser sublicenciadas para nossas subsidiárias.

Ainda, utilizamos os nomes de domínio elencados abaixo, os quais são objeto do Contrato de Licença de uso de domínio, com prazo de validade de 10 anos, celebrado em 15 de agosto de 2006:

Domínios	Titular	Expiração
lopes.com.br	Saint Louis Participações Ltda.	10/10/2018
lopesprivate.com.br	Empresa Bras. Consul. Imobiliária S/C Ltda.	10/04/2013
lopescorporate.com.br	Empresa Bras. Consul. Imobiliária S/C Ltda.	07/05/2011
lci2006.com.br	Saint Louis Participações Ltda.	31/05/2012
lci brasil.com.br	Saint Louis Participações Ltda.	05/07/2012
lci brasil.com.br	Saint Louis Participações Ltda.	09/07/2012
leilaolopes.com.br	Saint Louis Participações Ltda.	21/10/2012
Lopesconsultoria.com.br	Saint Louis Participações Ltda.	28/06/2012
lopesconsultoriadeimoveis.com.br	Saint Louis Participações Ltda.	28/06/2012
lopesimoveis.com.br	Saint Louis Participações Ltda.	07/05/2014
lopesnet.com.br	Saint Louis Participações Ltda.	20/09/2013
lopez.com.br	Saint Louis Participações Ltda.	15/06/2011
embraci.com.br	Empresa Bras. Consul. Imobiliária S/C Ltda.	26/01/2016

Nos termos da licença de uso de domínios, nós estamos autorizados a utilizar gratuitamente diversos nomes de domínio contendo a expressão "lopes" e "lci". São eventos que podem causar a perda dos direitos, além de decurso do prazo contratual sem renovação, (i) inadimplemento contratual, (ii) não utilização de pelo menos um dos domínios por nós por período superior a 6 meses, (iii) utilização dos domínios fora dos moldes registrados ou em desacordo com as instruções do licenciante, (iv) existência de questionamento público sobre nós que coloque os domínios em risco, (v) nossa liquidação, decretação de falência, recuperação judicial ou extra judicial, (vi) atuação de forma ilegal por nós.

9.2 - Outras informações relevantes

Software de desenvolvimento próprio

Contamos com sistemas operacionais próprios voltados para as áreas de vendas, contabilidade, pesquisa e consulta remota de informações. Atualmente somos titulares de um *software* de desenvolvimento interno, o Sistema Integrado de Administração de Vendas ("SIAV"), o qual gerencia todo o processo de venda dos imóveis, desde o cadastro dos corretores e clientes, até o cadastro do contato, prestação de contas ao cliente-incorporador e expedição de documento. Este sistema ainda controla o espelho de vendas de cada produto e emite relatórios gerenciais sobre as vendas por incorporadores, corretores e equipes, produzindo relatórios de classificação com base na produtividade.

Participações em sociedades adquiridas após 30 de junho de 2010

Após as últimas demonstrações financeiras relativas ao período de seis meses encerrado em 30/06/2010, adquirimos, em 8 de julho de 2010, uma participação adicional de 10% na RV Patrimóvel. Adicionalmente, adquirimos o controle das sociedades listadas abaixo:

(i) em julho de 2010, adquirimos 51% da VNC Pronto (cidade de São Paulo). O valor estimado da aquisição da VNC Pronto é R\$ 7,1 milhões. Pagamos o valor fixo inicial de R\$1,8 milhões e o saldo restante será pago em 4 parcelas variáveis em função da performance, considerando o cenário base, de aproximadamente R\$1,3 milhões cada uma, durante os 4 anos subsequentes. Haverá, ainda, um investimento realizado por nós, no valor de R\$0,3 milhão, para expansão da empresa;

(ii) em julho de 2010, adquirimos 51% da Pronto Self (município de Niterói). O valor estimado da aquisição da Pronto Self é R\$ 2,6 milhões. Haverá uma parcela fixa inicial de R\$900 mil. O saldo restante de R\$ 1,7 milhões será pago em 2 parcelas variáveis em função de performance ao final do 3º e 4º anos de operação, considerando o cenário base;

(iii) em agosto de 2010, adquirimos 51% da Pronto Plus (cidade de São Paulo). O valor estimado da aquisição da Pronto Plus é de R\$11,7 milhões sendo que preço de aquisição é composto de uma parte fixa inicial no valor de R\$4,7 milhões. O saldo de R\$7 milhões será pago em 4 parcelas variáveis em função da performance, ao final do 1º, 2º, 3º e 4º anos de operação, considerando o cenário base;

(iv) em setembro de 2010, adquirimos 51% da Pronto Maber (cidade de São Paulo). O valor estimado da aquisição da Pronto Maber é de R\$17,3 milhões sendo que preço de aquisição é composto de uma parte fixa inicial no valor de R\$6 milhões. O saldo de R\$11,3 milhões será pago em 4 parcelas variáveis em função da performance, ao final do 1º, 2º, 3º e 4º anos de operação, considerando o cenário base.

As operações acima mencionadas estão descritas de forma mais detalhada e em conformidade com as determinações da Deliberação CVM 593/09 no item 6.5. deste formulário de referência.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Todas as informações financeiras apresentadas neste item 10 e que foram extraídas de nossas demonstrações financeiras auditadas relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2007, 2008 e 2009 e de nossas informações financeiras relativas aos períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2009 e em 30 de junho de 2010 objeto de revisão limitada pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes são referentes a demonstrações financeiras consolidadas, salvo se informado expressamente de forma diversa.

10.1. Os diretores devem comentar sobre:

a. Condições financeiras e patrimoniais gerais

Nossos Diretores acreditam que somos a maior empresa de soluções integradas de intermediação, consultoria e promoção de financiamentos de imóveis do Brasil, em termos de lucratividade, tendo vendido no mercado um valor geral de vendas de R\$ 9,3 bilhões em 2009 e, até 30 de junho de 2010, R\$ 6,0 bilhões. Atuamos em 12 Estados do Brasil e no Distrito Federal, os quais em conjunto representavam 91% do PIB nacional, em 2008, segundo dados do IBGE.

Estamos presentes em todos os segmentos do mercado de intermediação imobiliária, atuando nos lançamentos residenciais e comerciais, de alta e média renda, nos lançamentos do segmento econômico, bem como no setor de imóveis usados e revendas. Os interessados na aquisição de imóveis, novos ou usados, que nos acessam têm também à sua disposição serviços de assessoria técnico-imobiliária, que consiste na assessoria documental para a aquisição de imóveis.

Atualmente, a nossa principal fonte de receita provém das comissões recebidas pela intermediação em lançamentos imobiliários e revenda de imóveis de terceiros, a qual representou 93,5% e 93,7% de nossa receita operacional líquida no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010 e no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009, respectivamente. Em todos os casos, o percentual das comissões é aplicado e deduzido do valor total da venda. No caso de lançamentos imobiliários, podemos ainda fazer jus ao recebimento de prêmio de performance em função da velocidade de vendas das unidades, o qual é pago pelo incorporador.

Algumas características das nossas contas patrimoniais, no nosso balanço patrimonial de 30 de junho de 2010 e de 31 de dezembro de 2009, 2008 e 2007, estão destacadas logo abaixo:

- (a) elevada quantidade de recursos financeiros na conta caixa;
- (b) baixa quantidade de endividamento; e
- (c) elevadas margens financeiras.

Em fins de 2008, começamos a desenvolver as atividades relativas à *joint venture* com o Itaú na oferta e promoção de financiamentos para a aquisição de imóveis novos e, principalmente, usados. Em todo o ano de 2009 e no primeiro semestre de 2010, originamos, respectivamente, R\$158 milhões e R\$233 milhões em financiamentos contratados, totalizando, desde o início de nossas operações até 30 de junho de 2010, uma carteira de financiamentos contratados de R\$437 milhões. Dada a fase inicial das atividades relativas à referida *joint venture*, a mesma ainda não apresenta resultados positivos.

Em 14 de dezembro de 2009, reduzimos nosso capital social em R\$46 milhões para absorver prejuízos acumulados no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008.

Historicamente, o nosso ativo circulante tem sido suficiente para honrar as nossas necessidades rotineiras, não sendo diferente para os resultados apurados em 30 de junho de 2010, que indicou um saldo de aproximadamente R\$ 198,7 milhões, representando o bastante para honrar as nossas obrigações operacionais, bem como financiar a nossa estratégia de expansão. Além disso, temos amplo acesso a fontes de financiamento, o que nos garante recursos necessários para as nossas necessidades.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Em 30 de junho de 2010, não possuíamos deficiência de liquidez, uma vez que o nosso capital de giro circulante, que corresponde à diferença entre o ativo circulante e o passivo circulante, em 30 de junho de 2010, era de aproximadamente R\$ 134,9 milhões. Nossos Diretores acreditam que a nossa capacidade de liquidar compromissos de curto prazo, utilizando-se a métrica de dividir o ativo circulante com o passivo circulante, está refletida no bom desempenho de nossa liquidez corrente, que estava na proporção de 311%, em 30 de junho de 2010.

b. Estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando: i. hipóteses de resgate, ii. fórmula de cálculo do valor de resgate

Em 30 de junho de 2010, o nosso patrimônio líquido era de aproximadamente R\$51,7 milhões, existindo um acréscimo de aproximadamente R\$37,5 milhões, em relação a 30 de junho de 2009. O nosso capital social passou de R\$46,1 milhões, em 30 de junho de 2009, para R\$1,2 milhão, em 30 de junho de 2010, tendo em vista que realizamos em 14 de dezembro de 2009 uma redução do nosso capital social, no montante de R\$46 milhões, para absorver os prejuízos acumulados, o que possibilitou a distribuição de dividendos relativos ao exercício de 2009.

Em 30 de junho de 2010, tínhamos uma posição na conta disponibilidades de aproximadamente R\$132,2 milhões. Nessa data, apresentávamos um passivo de curto prazo, referente ao pagamento das sete aquisições realizadas e com pessoas ligadas, de aproximadamente R\$13,1 milhões e um passivo de longo prazo, referente ao pagamento das sete aquisições realizadas, de aproximadamente R\$2,5 milhões.

Em 31 de dezembro de 2006, o nosso patrimônio líquido somava R\$ 8,4 milhões e, dentro do exercício de 2007, foi impactado por um aumento de capital social de R\$ 1,7 milhão, pelo lucro líquido do exercício de R\$ 52,1 milhões e por dividendos propostos no montante de R\$ 35 milhões. Assim, em 31 de dezembro de 2007, o nosso patrimônio líquido somava R\$ 27,1 milhões, sendo que durante o exercício de 2008 ele sofreu um ajuste de R\$ 1,3 milhão relacionado à aplicação da Lei 11.638, um aumento de capital social no montante de R\$ 36 milhões, opções outorgadas no montante de R\$ 6,3 milhões e o resultado negativo deste exercício social que somou R\$ 66,9 milhões, fazendo com que em 31 de dezembro de 2008, o nosso patrimônio líquido estivesse somando o montante de R\$ 1,3 milhão.

Por fim, destacamos que não há hipóteses de resgate de ações de emissão, além das legalmente previstas.

c. Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Nossos Diretores acreditam que possuímos capacidade de pagamento de nossos compromissos. Em 30 de junho de 2010, o nosso passivo circulante era de aproximadamente R\$63,8 milhões, valor inferior ao ativo circulante, que, na mesma data, era de R\$198,7 milhões, com um destaque aos valores de disponibilidades, que representavam aproximadamente R\$132,2 milhões. Desta forma, o caixa líquido, que corresponde à subtração do passivo circulante de curto prazo com o caixa, era de R\$68,4 milhões.

Adicionalmente, o nosso EBITDA Ajustado no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010, foi de R\$59,9 milhões, representando 0,23 vezes o nível total de nosso endividamento.

Em 31 de dezembro de 2009, o nosso passivo circulante era de aproximadamente R\$106,3 milhões, valor inferior ao ativo circulante, que, na mesma data, era de R\$213,4 milhões, com um destaque aos valores de disponibilidades, que representavam aproximadamente R\$153,6 milhões. Desta forma, o caixa líquido, que corresponde à subtração do passivo circulante de curto prazo com o caixa, era de R\$47,3 milhões. O nosso EBITDA Ajustado no exercício fiscal findo em 31 de dezembro de 2009 foi de R\$83,9 milhões, representando 0,27 vezes o nível total de nosso endividamento.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Em 31 de dezembro de 2008, o nosso passivo circulante era de aproximadamente R\$55,5 milhões, valor inferior ao ativo circulante, que, na mesma data, era de R\$176,5 milhões, com um destaque aos valores de disponibilidades, que representavam aproximadamente R\$125,3 milhões. Desta forma, o caixa líquido, que corresponde à subtração do passivo circulante de curto prazo com o caixa, era de R\$69,8 milhões. O nosso EBITDA Ajustado no exercício fiscal findo em 31 de dezembro de 2008 foi de R\$-23,1 milhões, representando -0,08 vezes o nível total de nosso endividamento.

Em 31 de dezembro de 2007, o nosso passivo circulante era de aproximadamente R\$188,1 milhões, valor inferior ao ativo circulante, que, na mesma data, era de R\$347,1 milhões, com um destaque aos valores de disponibilidades, que representavam aproximadamente R\$299,4 milhões. Desta forma, o caixa líquido, que corresponde à subtração do passivo circulante de curto prazo com o caixa, era de R\$111,3 milhões. O nosso EBITDA Ajustado no exercício fiscal findo em 31 de dezembro de 2007 foi de R\$73,0 milhões, representando 0,12 vezes o nível total de nosso endividamento.

Considerando o nosso baixo perfil de endividamento, o nosso fluxo de caixa e a nossa posição de liquidez, os nossos Diretores acreditam que temos liquidez e recursos de capital suficientes para cumprir com eventuais gastos, pagamento de obrigações e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora não possamos garantir que tal situação permanecerá igual. Caso seja necessário contrair empréstimos para financiar nossos gastos e aquisições, os Diretores entendem que teremos plena capacidade para contratá-los.

d. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Atualmente, não temos qualquer contrato de empréstimo em vigor, pois a geração de caixa é suficiente para financiar nossas obrigações. Quando apropriado, contraímos empréstimos e financiamentos junto a instituições financeiras, sendo que o pagamento também é realizado com os recursos advindos de nosso próprio caixa.

A capacidade de autofinanciamento não exclui a possibilidade de obtermos uma fonte de financiamento futuro, sendo que a nossa gestão financeira busca constantemente fontes de financiamento a custos atrativos para, quando apropriado, contratá-los.

e. Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Não possuímos linha aprovada para contratações de capital de giro, pois geramos recursos suficientes para cumprir as nossas obrigações operacionais rotineiras. Contudo, isto não exclui a possibilidade de estruturarmos ou obtermos uma fonte de financiamento futuro, por meio de contratação de financiamentos ou empréstimos bancários ou emissão de valores mobiliários.

f. Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Nós e nossas controladas possuímos contratos anuais com instituições financeiras, que servem para cobertura esporádica da conta corrente, nos casos de descasamento do fluxo diário de recebimentos e pagamentos. Em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, os montantes correspondentes a esta linha de financiamento eram de R\$0,3 milhão e R\$0,2 milhão, respectivamente. Em 31 de dezembro de 2009 e em 30 de junho de 2010, os montantes correspondentes a financiamentos eram de R\$ 0,02 milhão e R\$ 0,01 milhão respectivamente.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais*g. Limites de utilização dos financiamentos já contratados*

Não possuímos financiamentos contratados.

h. Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Período de seis meses findo em 30 de junho de 2010 comparado ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2009

A tabela abaixo apresenta os valores relativos à demonstração dos resultados consolidados para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2010 e 2009.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(R\$ milhares)	Período de seis meses findo em 30 de junho de				
	2010	AV ¹ 2010 (%)	2009	AV ¹ 2009 (%)	Varição 2009 / 2010 (%)
Receita Bruta de Serviços	157.161	110	98.704	111	59
Deduções da Receita Bruta	-14.339	-10	-10.164	-11	41
Receita Operacional Líquida	142.822	100	88.540	100	61
Custo dos Serviços Prestados	-19.981	-14	-16.476	-19	21
Lucro Bruto	122.841	86	72.064	81	70
Receitas (Despesas) Operacionais	-67.961	-48	-51.286	-58	33
Com vendas	-23.096	-16	-14.893	-17	55
Remuneração da administração	-8.164	-6	-5.578	-6	46
Gerais e administrativas	-31.513	-22	-25.699	-29	23
Depreciações e amortizações	-4.991	-3	-3.494	-4	43
Outras despesas operacionais, líquidas	-197	0	-1.622	-2	88
Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro	54.880	38	20.778	23	164
Resultado Financeiro	5.367	4	5.745	6	-7
Receitas Financeiras	7.580	5	6.935	8	9
Despesas Financeiras	-2.213	-2	-1.190	-1	86
Lucro Antes do imposto de renda, contribuição social e da participação dos minoritários da Companhia	60.247	42	26.523	30	127
Imposto de renda e contribuição social	-15.421	-11	-6.688	-8	131
Lucro antes da participação dos minoritários da Companhia	44.826	31	19.835	22	126
participação dos minoritários da Companhia	-10.024	-7	-8.811	-10	14
Lucro Líquido do Período	34.802	24	11.024	12	216

⁽¹⁾ Percentual do total da receita líquida operacional.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Receita Bruta de Serviços

A receita bruta de serviços aumentou 59%, passando de R\$98,7 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$157,2 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Essa variação justifica-se pelo aumento de R\$64 milhões ou 66% nas nossas vendas contratadas no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010, em comparação com igual período de 2009, em virtude da melhora no cenário econômico e, conseqüentemente, no mercado imobiliário. Este aumento de vendas não foi integralmente convertido em receita devido a uma redução de 0,08% ou R\$4,5 milhões na nossa taxa média de intermediação. Em 1º de janeiro de 2009, iniciamos a apropriação das receitas e despesas advindas da *joint venture* realizada com o Itaú: a CrediPronto!. Com relação à receita, a apropriação foi de R\$3,6 milhões por trimestre, ou seja, tanto no primeiro semestre de 2009, quanto no primeiro semestre de 2010, foram apropriados R\$7,3 milhões.

Deduções da Receita Bruta

As deduções da receita bruta aumentaram 41%, passando de R\$10,2 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$14,3 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Sabendo-se que as deduções da receita bruta provêm principalmente dos tributos incidentes sobre a receita bruta, esse aumento deve-se principalmente aos tributos incidentes sobre o aumento de R\$64 milhões das nossas vendas contratadas.

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida aumentou em 61%, passando de R\$88,5 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$142,8 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Esse aumento é diretamente proporcional ao aumento da receita bruta, que se justifica em razão do crescimento das nossas vendas contratadas.

Custos Dos Serviços Prestados

O custo dos serviços prestados aumentou 21%, passando de R\$16,5 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$20 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Esse aumento ocorreu devido à parcela referente aos custos variáveis ter variado proporcionalmente às vendas, composta principalmente por R\$1,6 milhão de custos jurídicos para a confecção de contratos, R\$0,7 milhão de telefonia fixa e R\$1,5 milhão de consultas cadastrais e serviços contratados.

Lucro Bruto

O lucro bruto aumentou 70%, passando de R\$72,1 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$122,8 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Esse aumento do lucro bruto é decorrente do aumento da receita líquida, acima mencionada, e da alavancagem proporcionada pelo custo dos serviços prestados, que cresceu em proporção inferior ao aumento da receita.

Despesas Operacionais

As despesas operacionais aumentaram 33%, passando de R\$51,3 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$68 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Esse aumento das despesas operacionais é uma consequência da elevação dos gastos com pessoal e com infraestrutura, que foram necessários para suportar o crescimento das vendas contratadas no período.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Despesas com Vendas

As despesas com vendas aumentaram 55%, passando de R\$14,9 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$23,1 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Esse aumento decorre da elevação das vendas contratadas no primeiro semestre de 2010 em comparação ao mesmo período de 2009, que gerou um aumento de R\$1,3 milhão das despesas relacionadas ao marketing via internet, de R\$3,1 milhões das despesas relacionadas aos incorporadores, de R\$1,1 milhão com viagens, treinamentos, reuniões de vendas e alimentação da equipe de vendas e de R\$0,5 milhão das despesas referentes a ações comerciais com plantões de vendas. Além disso, observamos um aumento de R\$1,9 milhão das despesas com o quadro de funcionários ligados às áreas de marketing e atendimento ao incorporador.

Remuneração da administração

A remuneração da administração aumentou 46%, passando de R\$5,6 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$8,2 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Esse aumento ocorreu principalmente devido a dois fatores: (i) provisionamento da remuneração variável no montante de R\$1,9 milhão no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010, que foi menor para o período findo no primeiro semestre de 2009, uma vez que o provisionamento de remuneração variável está ligado ao nosso lucro líquido no período, sabendo que houve um crescimento do mesmo de 216% no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010 em comparação com igual período de 2009 conforme explicado a seguir; e (ii) aumento do quadro de diretores, representando um aumento de R\$0,7 milhão na remuneração da administração, uma vez que no primeiro semestre de 2009, estávamos dimensionados para um cenário conservador de vendas, devido à crise econômica mundial. Contudo, a melhora do mercado no período gerou uma necessidade de ajustes em pessoal de forma a atender à demanda de crescimento das vendas.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas aumentaram 23%, passando de R\$25,7 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$31,5 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Este aumento foi ocasionado pela necessidade de expansão, levando a um aumento de R\$1,2 milhão em despesas com infraestrutura. No período findo no primeiro semestre de 2009, estávamos dimensionados para um cenário conservador de vendas, mas a melhora do mercado no período posterior gerou a necessidade de ajustes de pessoal de forma a atender à demanda de crescimento das vendas, o que colaborou para o aumento total de R\$5,8 milhões nas despesas gerais e administrativas.

Depreciações e Amortizações

As depreciações e amortizações aumentaram 43%, passando de R\$3,5 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$5 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Este aumento decorreu de investimentos feitos em novas lojas e da aquisição de computadores, licenças de softwares e mobiliário, aumentando dessa forma as despesas de depreciação e amortização.

Outras Receitas/Despesas Operacionais

As outras despesas operacionais diminuíram em 88%, passando de R\$1,6 milhão, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$0,2 milhão, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. A diminuição nas outras despesas operacionais ocorreu pela não repetição no primeiro semestre de 2010 dos gastos incorridos no primeiro semestre de 2009 com o fechamento de nossa unidade no Pará.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro

O lucro operacional antes do resultado financeiro aumentou 164%, passando de R\$20,8 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$54,9 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Este aumento é resultado das variações expostas acima.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro diminuiu 7%, passando de R\$5,7 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$5,4 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Essa diminuição é composta pelas variações de receitas e despesas financeiras explicadas abaixo.

Receitas Financeiras

As receitas financeiras aumentaram 9%, passando de R\$6,9 milhões no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$7,6 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Este valor é composto, quase em sua totalidade, por juros sobre as aplicações financeiras, constituindo-se esta receita de depósitos de renda fixa em instituições financeiras de primeira linha com baixo risco e remuneração atrelada à CDI. Este aumento foi consequência de um maior saldo de caixa requisitado no primeiro semestre de 2010 em relação ao mesmo período de 2009.

Despesas Financeiras

As despesas financeiras aumentaram 86%, passando de R\$1,2 milhão, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$2,2 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Este aumento deu-se principalmente em função do aumento nas despesas financeiras relacionadas as contas a pagar das aquisições de investimentos.

Lucro Antes do imposto de renda, contribuição social e da participação dos minoritários

O lucro antes do imposto de renda, da contribuição social sobre lucro líquido e da participação dos minoritários aumentou 127%, passando de R\$ 26,5 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$60,2 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Esse aumento decorreu pela combinação dos fatores descritos acima.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social aumentaram 131%, passando de R\$6,7 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$15,4 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Esse aumento é explicado principalmente, por dois fatores: (i) pelo aumento das vendas nas empresas sob regime de apuração de tributos federais a partir do lucro real, quais sejam a Companhia em si e a Pronto Imóveis!, as quais apresentavam prejuízos fiscais, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, e passaram a apresentar lucro tributável no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010, o que resultou na obrigação de pagar R\$1,6 milhão de imposto de renda e contribuição social sobre lucro líquido; (ii) pelo aumento das vendas contratadas, que resultou em um aumento diretamente proporcional do imposto de renda e contribuição social sobre lucro líquido nas demais empresas do grupo, que estão sob o regime de apuração de tributos federais a partir do lucro presumido, representando um aumento dos tributos pagos de R\$4,5 milhões.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Lucro antes da participação dos minoritários

O lucro antes da participação dos minoritários aumentou 126%, passando de R\$19,8 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$44,8 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Esse aumento é resultado da combinação dos fatores descritos acima.

Participação dos Minoritários

A participação dos minoritários apresentou um crescimento de 14%, passando de R\$8,8 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$10 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Esse aumento pode ser explicado pelo aumento das vendas contratadas das nossas unidades de negócio nas quais não detemos 100% do capital social, resultando num aumento da lucratividade de tais empresas. Por exemplo, Brasília e Campinas, que representam os maiores mercados entre as nossas subsidiárias, obtiveram um crescimento de 12,3% nas vendas entre o primeiro semestre de 2010 comparado a igual período de 2009.

Lucro Líquido do Período

O lucro líquido aumentou 216%, passando de R\$11 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2009, para R\$34,8 milhões, no período de seis meses findo em 30 de junho de 2010. Esse aumento é resultado da combinação dos fatores descritos acima.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais**Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008**

A tabela abaixo apresenta os valores relativos à demonstração dos resultados consolidados para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2009 e de 2008.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(R\$ milhares)	Exercício encerrado em 31 de dezembro de				
	2009	AV ¹ 2009 (%)	2008	AV ¹ 2008 (%)	Varição 2008 / 2009 (%)
Receita Bruta de Serviços	249.563	111	263.162	113	-5
Deduções da Receita Bruta	-24.870	-11	-31.185	-13	-20
Receita Operacional Líquida	224.693	100	231.977	100	-3
Custo dos Serviços Prestados	-35.701	-16	-46.810	-20	-24
Lucro Bruto	188.992	84	185.167	80	2
Receitas (Despesas) Operacionais	-113.027	-50	-231.403	-100	-51
Com vendas	-32.272	-14	-42.313	-18	-24
Remuneração da administração	-15.560	-7	-16.137	-7	-4
Gerais e administrativas	-55.723	-25	-74.278	-32	-25
Depreciações e amortizações	-7.943	-4	-6.440	-3	23
Amortização de ágio	0	0	-16.689	-7	-100
Outras despesas operacionais, líquidas	-1.529	-1	-75.546	-33	-98
Lucro (prejuízo) Operacional Antes do Resultado Financeiro	75.965	34	-46.236	-20	264
Resultado Financeiro	10.660	5	10.716	5	-1
Receitas Financeiras	13.557	6	19.373	8	-30
Despesas Financeiras	-2.897	-1	-8.657	-4	-67
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda, contribuição social e da participação dos minoritários	86.625	39	-35.520	-15	344
Imposto de renda e contribuição social	-18.494	-8	-18.372	-8	1
Lucro (prejuízo) antes da participação dos minoritários	68.131	30	-53.892	-23	226
Participação dos minoritários	-18.134	-8	-13.053	-6	39
Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício	49.997	22	-66.945	-29	175

⁽¹⁾ Percentual do total da receita operacional líquida.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Receita Bruta de Serviços

A receita bruta de serviços diminuiu 5%, passando de R\$263,2 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$249,6 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Essa diminuição ocorreu pela redução de 8%, ou de R\$19 milhões, nas nossas vendas e pela queda na comissão líquida total em 0,06%, resultado da maior participação de produtos dentro do programa "Minha Casa, Minha Vida", nos quais a comissão de intermediação é menor. No final de 2008, iniciamos a apropriação das receitas e despesas advindas da *joint venture* realizada com o Itaú para a criação da CrediPronto!. Com relação à receita, a apropriação média foi de R\$3,6 milhões por trimestre. Em 2009, foram apropriados R\$14,5 milhões e em 2008, foram apropriados apenas R\$2,4 milhões, referentes aos meses de novembro e dezembro.

Deduções da Receita Bruta

As deduções da receita bruta sofreram uma redução de 20%, passando de R\$31,2 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$24,9 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Essa redução foi ocasionada pela redução da receita bruta e pela mudança no regime de tributação do imposto de renda pessoa jurídica de uma das nossas subsidiárias, devido à mudança no regime de lucro real para o lucro presumido.

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida diminuiu 3%, passando de R\$232,0 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$224,7 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Essa redução pode ser explicada pela diminuição nas vendas contratadas e pela redução da nossa comissão líquida, tendo em vista a influência dos produtos do programa "Minha Casa, Minha Vida", cuja comissão de intermediação é menor, e ainda pela mudança no regime de tributação da nossa subsidiária de lucro real para lucro presumido, conforme citado acima.

Custos Dos Serviços Prestados

Os custos dos serviços prestados diminuiram 24%, passando de R\$46,8 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$35,7 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Essa diminuição se deve a nosso planejamento estratégico que almejava uma sensível redução de custos, cuja implantação se iniciou no final do exercício de 2008, tendo consequências diretas nos resultados do exercício de 2009 e nos primeiros meses de 2010. O principal motivo para o desenvolvimento desse planejamento estratégico foram as alterações do cenário econômico decorrentes da crise financeira mundial, sendo que tal planejamento requereu um ajuste de todos os nossos custos e despesas para as novas perspectivas econômicas. Adicionalmente, aproveitamos a reestruturação dos custos para aumentar nossa eficiência operacional, o que também contribuiu para a redução dos custos na comparação entre os anos de 2008 e 2009. A redução dos custos dos serviços prestados é composta principalmente por R\$0,5 milhão de custos jurídicos para a confecção de contratos, R\$2,6 milhões de telefonia fixa e R\$6,2 milhões de consultas cadastrais e serviços contratados.

Lucro Bruto

O lucro bruto aumentou 2%, passando de R\$185,2 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$189 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Apesar das reduções na receita bruta e líquida, a redução de custos acima descrita nos propiciou esse pequeno aumento no lucro bruto no exercício de 2009.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Despesas Operacionais

As despesas operacionais diminuíram em 51%, passando de R\$231,4 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$113 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. A diminuição das despesas operacionais é resultado: (i) de uma combinação de despesas extraordinárias e não recorrentes, que decorreram da aquisição das operações da Patrimóvel e da RVI, cujos ativos e operações foram incorporados à então recém constituída RV Patrimóvel, em 2008; (ii) amortização do ágio na aquisição de investimentos até 31 de dezembro de 2008; e (iii) da redução dos gastos no exercício de 2009, decorrente da crise financeira mundial, o que exigiu um redimensionamento de todos os nossos gastos para as novas perspectivas econômicas. Adicionalmente, no exercício de 2009, desenvolvemos e aplicamos um planejamento estratégico interno, visando uma reestruturação das nossas despesas para aumentar nossa eficiência operacional, o que também contribuiu para a redução das despesas na comparação entre os anos de 2008 e 2009. Essa redução ocorreu principalmente nas linhas de despesa de pessoal e infra-estrutura.

Despesas com Vendas

As despesas com vendas diminuíram em 24%, passando de R\$42,3 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$32,3 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Essa redução decorreu de diversos fatores que, somados, tiveram um impacto redutor significativo, como: (i) a redução das despesas com vendas, no final de 2008 e com seus efeitos no exercício de 2009 e começo de 2010; (ii) com aumento da nossa eficiência operacional supracitada, causando uma redução de salários e benefícios, como de encargos, no total de R\$9,6 milhões; e (iii) a queda nas vendas contratadas em 8%, reduzindo as despesas com vendas em R\$0,4 milhão.

Remuneração da administração

A remuneração da administração diminuiu em 4%, passando de R\$16,1 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$15,6 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Essa redução decorreu de uma iniciativa para aumentar a nossa eficiência, bem como reduzir os nossos custos operacionais. Amparada por esta nova política, nos reestruturamos, alterando inclusive nosso quadro de diretores, que teve uma sensível redução. No entanto, a remuneração global de cada um dos diretores foi aumentada, dado o alcance das metas internas estabelecidas e delimitadas pelo o lucro líquido e EBITDA Ajustado do exercício de 2009. Portanto, as despesas gerais da administração mantiveram-se praticamente estáveis.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas diminuíram em 25%, passando de R\$74,3 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$55,7 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Esta diminuição é explicada pela redução das despesas operacionais, fruto do planejamento estratégico interno que reduziu as despesas de viagens, eventos e treinamentos em R\$4,1 milhões, despesa institucional com o nosso website *O shopping de imóveis do Brasil* em R\$2,3 milhões e materiais de escritório em R\$1,5 milhão. Adicionalmente, aproveitamos a reestruturação das despesas para aumentar nossa eficiência operacional, o que também contribuiu para a redução das despesas na comparação entre os anos de 2008 e 2009. Dentro deste contexto, estas despesas também foram influenciadas pela decisão de desocupar o novo escritório para as nossas áreas administrativas, na cidade de São Paulo, que começou a ser preparado no primeiro semestre do exercício de 2008, gerando uma redução das despesas de R\$2,2 milhões. Outra redução relevante ocorreu nas despesas de pessoal, tanto na redução de salários e benefícios, quanto na redução de encargos, gerando uma redução das despesas de R\$4,9 milhões.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Depreciações e Amortizações

As depreciações e amortizações aumentaram em 23%, passando de R\$6,4 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$7,9 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Esse aumento decorreu de diversos fatores, dentre os quais se destacam: (i) a aquisição de benfeitorias, mobiliário, computadores e licenças de software compradas inicialmente para o novo escritório, destinadas às nossas áreas administrativas na cidade de São Paulo; (ii) a aquisição e melhoria em softwares específicos, como, por exemplo, SAP, gerando dessa forma mais despesa de depreciação e amortização.

Amortização de Ágio

A amortização de ágio foi de R\$ 16,7 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Entretanto, não houve amortização de ágio no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009, tendo em vista as novas normas contábeis.

Outras Receitas/Despesas Operacionais

As outras despesas operacionais diminuíram em 98%, passando de R\$75,5 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$1,5 milhão, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Essa diminuição decorreu do reconhecimento de despesa não recorrente incorrida quando da reestruturação da aquisição da RV Patrimóvel.

Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro

O lucro operacional antes do resultado financeiro variou 264%, passando de um prejuízo operacional antes do resultado financeiro de R\$46,2 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para um lucro de R\$76,0 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Esse expressivo aumento decorreu dos fatores explicados em cada conta acima, com um maior destaque para a expressiva redução de algumas despesas, como, por exemplo, as despesas com vendas, as despesas operacionais e as despesas gerais e administrativas e despesa não recorrente reconhecida quando do cancelamento da aquisição de participação da RV Patrimóvel.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro permaneceu praticamente estável, diminuindo-se em menos de 1%, passando de R\$10,7 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$10,6 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009.

Receitas Financeiras

As receitas financeiras diminuíram em 30%, passando de R\$19,4 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$13,6 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Essa redução é uma consequência das aplicações financeiras realizadas no exercício de 2008, nas quais tivemos rendimentos mais expressivos. As nossas receitas financeiras são compostas, quase em sua totalidade, por juros sobre as aplicações financeiras, sendo essas conservadoras, aplicadas a CDI. Em comparação a 2009, o rendimento das nossas aplicações foi maior no ano de 2008, originado por um saldo médio de caixa maior.

Despesas Financeiras

As despesas financeiras diminuíram em 67%, passando de R\$8,7 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$2,9 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Essa

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

redução deu-se primordialmente em razão da diminuição dos juros sobre as contas a pagar relativos à aquisição de participação na empresa RV Patrimóvel, adquirida em 2007.

Lucro Antes do imposto de renda, contribuição social e da participação dos minoritários

O lucro antes do imposto de renda, contribuição social sobre lucro líquido e da participação dos minoritários aumentou 344%, passando de um prejuízo de R\$35,5 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para um lucro de R\$86,6 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009, resultado da combinação dos fatores expostos acima.

Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e contribuição social permaneceram praticamente estáveis, aumentando em menos de 1%, passando de R\$18,4 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$18,5 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009.

Lucro antes da participação dos minoritários

O lucro líquido antes da participação dos minoritários aumentou 226%, passando de um prejuízo de R\$53,9 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para um lucro de R\$68,1 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009.

Participação dos minoritários

A participação dos minoritários aumentou 39%, passando de R\$13,1 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para R\$18,1 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Esse crescimento operacional pode ser explicado pelo crescimento operacional de certas unidades em que não detemos 100% do capital social, como, por exemplo, Campinas e Brasília, que representaram 18% e 6% das vendas contratadas do ano de 2009, respectivamente.

Lucro Líquido do Exercício

O lucro líquido aumentou 175%, passando de um prejuízo de R\$66,9 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, para um lucro de R\$50,0 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009. Esse expressivo aumento decorreu dos fatores explicados em cada conta acima, com um maior destaque para a expressiva redução de algumas despesas, como as despesas com vendas, as despesas operacionais e as despesas gerais e administrativas e para a despesa não recorrente em 2009, decorrente do cancelamento da aquisição de participação da RV Patrimóvel.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais**Exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008 comparado ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2007**

A tabela abaixo apresenta os valores relativos à demonstração dos resultados consolidados para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2008 e de 2007.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

(R\$ milhares)	Exercício encerrado em 31 de dezembro de				Variação 2007 / 2008 (%)
	2008	AV ¹ 2008 (%)	2007	AV ¹ 2007 (%)	
Receita Bruta de Serviços	263.162	113	158.037	111	67
Deduções da Receita Bruta	-31.185	-13	-15.084	-11	107
Receita Operacional Líquida	231.977	100	142.953	100	62
Custo dos Serviços Prestados	-46.810	-20	-25.539	-18	83
Lucro Bruto	185.167	80	117.414	82	58
Receitas (Despesas) Operacionais	-231.403	-100	-48.084	-34	381
Com vendas	-42.313	-18	-14.468	-10	192
Remuneração da administração	-16.137	-7	-8.490	-6	90
Gerais e administrativas	-74.278	-32	-22.565	-16	229
Depreciações e amortizações	-6.440	-3	-2.061	-1	212
Amortização de ágio	-16.689	-7	-833	-1	1.903
Outras receitas/despesas operacionais	-75.546	-33	333	0	-22.786
Lucro (prejuízo) Operacional Antes do Resultado Financeiro	-46.236	-20	69.330	48	-167
Resultado Financeiro	10.716	5	-591	0	1.913
Receitas Financeiras	19.373	8	553	0	3.403
Despesas Financeiras	-8.657	-4	-1.144	-1	657
Resultado Não Operacional	0	0	801	1	-100
Lucro (prejuízo) Antes do imposto de renda, contribuição social e da participação dos minoritários	-35.520	-15	69.540	49	-151
Imposto de renda e contribuição social	-18.372	-8	-15.733	-11	17
Lucro (prejuízo) antes da participação dos minoritários	-53.892	-23	53.807	38	-200
Participação dos minoritários	-13.053	-6	-1.748	-1	647
Lucro (prejuízo) Líquido do Exercício	-66.945	-29	52.059	36	-229

(1) Percentual do total da receita operacional líquida.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Receita Bruta de Serviços

A receita bruta de serviços aumentou 67%, passando de R\$158 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$263,2 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento decorre, principalmente, do aumento de 93% das nossas vendas contratadas no exercício de 2008, através de nossas unidades de negócio já existentes. As vendas contratadas por meio das nossas unidades de negócio criadas organicamente, no exercício de 2008, somaram R\$170,9 milhões, em comparação a R\$148,3 milhões referentes a 2007, ou seja, houve um aumento de 15% no período. Da mesma forma, as vendas contratadas por meio das unidades de negócio que adquirimos representaram, no exercício de 2008, R\$92,3 milhões, em comparação a R\$9,8 milhões em 2007, com um aumento, portanto, de 845%. Tivemos um crescimento em mercados que já atuávamos em 2006, como São Paulo e Rio de Janeiro. Em 2007 e no início de 2008, realizamos nossa expansão geográfica, entrando nos seguintes mercados: (i) Região Sul, pela aquisição de participação na LPS Sul, (ii) Estado do Espírito Santo, pela aquisição de participação na LPS Espírito Santo, (iii) Estado de Pernambuco, pela aquisição de participação da LPS Pernambuco, (iv) Estado da Bahia, organicamente, (v) município de Campinas, pela aquisição de participação na LPS Campinas, (vi) Distrito Federal, pela aquisição de participação na LPS Brasília, (vii) cidade do Rio de Janeiro, pela aquisição de participação na RV Patrimóvel, (viii) Estado do Ceará, pela aquisição de participação na LPS Fortaleza, (ix) Estado de Minas Gerais, organicamente e (x) Estado de Goiás, organicamente. Em novembro de 2008, iniciamos a apropriação das receitas e despesas advindas da *joint venture* com o Itaú para a criação da CrediPronto!, em cujo ano foram apropriados R\$2,4 milhões, referentes apenas aos meses de novembro e dezembro.

Deduções da Receita Bruta

As deduções da receita bruta aumentaram 107%, passando de R\$15,1 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$31,2 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento é um resultado do nosso crescimento orgânico e por meio de aquisições de empresas, uma vez que a expansão operacional acarreta um aumento proporcional de todas as nossas contas. No exercício de 2007 e no início de 2008, realizamos nossa expansão geográfica, conforme acima mencionado. Além disso, destacamos também o aumento de 93% das nossas vendas contratadas no exercício de 2008, sendo que as deduções (impostos sobre receita e cancelamentos) são diretamente influenciadas pelas vendas.

Receita Operacional Líquida

A receita operacional líquida aumentou 62%, passando de R\$143,0 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$232 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento é um resultado do nosso crescimento orgânico e por meio de aquisições de empresas, bem como do consequente aumento de 93% das nossas vendas contratadas no exercício.

Custos dos Serviços Prestados

Os custos dos serviços prestados aumentaram 83%, passando de R\$25,5 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$46,8 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento dos custos dos serviços prestados é explicado pelo nosso crescimento após a aquisição de empresas em diferentes Estados brasileiros, o que aumentou os nossos custos em R\$10,7 milhões no exercício de 2008, em relação ao exercício de 2007, bem como de nosso crescimento orgânico, no final de 2007 e durante todo o exercício de 2008, que gerou um aumento R\$10,6 milhões nos nossos custos dos serviços prestados no exercício de 2008, em comparação com igual período de 2007. Conforme acima mencionado, no exercício de 2007 e no início de 2008, realizamos nossa expansão geográfica. De forma mais específica, a elevação dos custos ocorreu de forma proporcional ao aumento das vendas, principalmente por custos jurídicos para a elaboração de contratos, telefonia fixa e de consultas cadastrais e serviços contratados.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Lucro Bruto

O lucro bruto aumentou 58%, passando de R\$117,4 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$185,2 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento foi ocasionado, principalmente pelo nosso crescimento com a aquisição de empresas em diferentes Estados e de nosso crescimento orgânico no exercício de 2008. No exercício de 2007 e no início de 2008, realizamos nossa expansão geográfica, conforme acima mencionado.

Despesas Operacionais

As despesas operacionais aumentaram 381%, passando de R\$48,1 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$231,4 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento ocorreu em decorrência do nosso crescimento, seja por meio de aquisições, seja organicamente, para um aumento das nossas despesas em R\$31,0 milhões. Contribuíram também para o aumento das nossas despesas operacionais: (i) despesas administrativas, em R\$77,3 milhões; (ii) as despesas não recorrentes, devido à renegociação relacionada à RV Patrimônio. Além disso, também atribuímos o aumento dessas despesas às aquisições, realizadas nos exercícios de 2007 e 2008, o que acarretou uma necessidade de maiores recursos para o controle operacional de uma maior estrutura empresarial, contribuindo para um aumento em nossas despesas operacionais em um montante de R\$31,1 milhões. Em 2007 e início de 2008, realizamos a nossa expansão geográfica, conforme acima mencionado.

Despesas com Vendas

As despesas com vendas aumentaram 192%, passando de R\$14,5 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$42,3 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento foi ocasionado pelo crescimento das vendas, que impactaram as despesas das áreas comerciais através de plantões e pessoal. Esse aumento é também decorrente do nosso crescimento por meio da aquisição de empresas em diferentes Estados, o que contribuiu em R\$10,2 milhões. Além disso, ressaltamos também o nosso crescimento orgânico que contribuiu para um aumento de R\$17,6 milhões. Em 2007 e início de 2008, realizamos a nossa expansão geográfica, por meio da qual passamos a ter presença em diversos novos mercados, como acima mencionado.

Remuneração da Administração

A remuneração da administração aumentou 90%, passando de R\$8,5 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$16,1 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento é fruto da recompensa dos esforços de toda a nossa Administração, que atingiu todas as metas de desempenho, como, por exemplo, a expansão geográfica, o que contribuiu para um aumento de R\$2,2 milhões na remuneração da administração. Outro evento que logicamente aumentou o valor total da remuneração dos administradores consiste no aumento do número de administradores oriundos das empresas adquiridas, o que contribuiu para um aumento de R\$5,4 milhões na remuneração de administradores. Em 2007 e início de 2008, realizamos a nossa expansão geográfica, por meio da qual passamos a ter presença em diversos novos mercados, como acima mencionado.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas aumentaram 229%, passando de R\$22,6 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$74,3 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esse crescimento pode ser explicado pelas aquisições de empresas realizadas, o que contribuiu para um aumento de R\$16,6 milhões em nossas despesas gerais e administrativas em 2008, em comparação com igual período de 2007, e pelo nosso crescimento orgânico, o que colaborou para um aumento de R\$15,1 milhões em nossas despesas gerais e administrativas em 2008, em comparação com igual período de 2007. As despesas gerais e administrativas também foram influenciadas pelo aumento

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

dos gastos indiretos de pessoal, telecomunicações, serviços contratados, o que gerou um aumento de R\$17,8 milhões em 2008, em comparação com igual período de 2007, bem como pela abertura de um novo escritório para as nossas áreas administrativas na cidade de São Paulo, o que causou um aumento de R\$2,2 milhões em 2008, em comparação com igual período de 2007.

Depreciações e Amortizações

As depreciações e amortizações aumentaram 212%, passando de R\$2,1 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$6,4 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. O aumento das depreciações e amortizações é resultado das aquisições realizadas, o que contribuiu para um aumento de R\$2 milhões em 2008, em comparação com igual período de 2007, bem como do nosso crescimento orgânico no período, que resultaram em investimentos realizados em novas sedes, na aquisição de computadores, licenças de softwares e mobiliário, e que causou um aumento de R\$2,4 milhões em 2008, em comparação com igual período de 2007. Conforme acima mencionado, no exercício de 2007 e no início de 2008, realizamos nossa expansão geográfica.

Amortização de Ágio

A amortização de ágio aumentou 1.903%, passando de R\$0,8 milhão, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$16,7 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento extremamente expressivo decorre tão somente de uma amortização residual em 2007 e, posteriormente, em 2008, devido às diversas aquisições que nós realizamos em nossa expansão geográfica, conforme acima mencionado.

Outras Receitas/Despesas Operacionais

As outras despesas operacionais aumentaram 22.786%, passando de uma receita de R\$0,3 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para uma despesa de R\$75,5 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esta variação se deu, principalmente, em decorrência de despesas que não tiveram qualquer valor no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, porém geraram R\$74,9 milhões no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. O surgimento de tais despesas deveu-se a diversos fatores, entre os quais se destacam: (i) a reestruturação da aquisição da RV Patrimônio, no valor de R\$61,0 milhões; (ii) nova regra contábil (CPC10): reconhecimento da despesa do plano de opção de compra de ações, em R\$6,3 milhões; e (iii) custos únicos incorridos no terceiro trimestre de 2008, no total de R\$5,4 milhões.

Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro

O lucro operacional antes do resultado financeiro diminuiu 167%, passando de um lucro de R\$69,3 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para um prejuízo de R\$46,2 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008, resultado da combinação dos fatores acima.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro variou 1.913%, passando de uma despesa de R\$0,6 milhão, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para uma receita de R\$10,7 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esse crescimento ocorreu devido ao aumento expressivo do nosso fluxo financeiro, especialmente na conta caixa, bem como os excelentes retornos das nossas aplicações financeiras.

Receitas Financeiras

As receitas financeiras aumentaram 3.403%, passando de R\$0,6 milhão, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$19,4 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento está diretamente relacionado ao volume financeiro aplicado, bem como aos excelentes retornos

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

das nossas aplicações financeiras. As nossas receitas financeiras são compostas, na sua maioria, por juros sobre aplicações financeiras que são conservadoras, sendo aplicadas em CDI. Esse aumento foi resultado do maior rendimento das nossas aplicações no exercício de 2008 e de um maior montante de capital investido.

Despesas Financeiras

As despesas financeiras aumentaram 657%, passando de R\$1,1 milhão, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$8,7 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Essas despesas aumentaram principalmente em decorrência dos juros incorridos no primeiro semestre de 2008 sobre as parcelas restantes do pagamento da aquisição das operações da RVI e da Patrimóvel.

Resultado Não Operacional

O resultado não operacional passou de R\$0,8 milhão no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007 para um resultado nulo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. A linha de receita/despesa não operacional apresentou valores nulos no exercício de 2008 porque, por força da Lei 11.638, esta linha deixou de existir, sendo que, os valores antes nela classificados foram reclassificados em diversas contas de receitas e despesas operacionais.

Lucro Antes do IR, CSLL e da Participação dos Minoritários

O lucro antes do imposto de renda, contribuição social sobre lucro líquido e da participação dos minoritários diminuiu 151%, passando de um lucro de R\$69,5 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para um prejuízo de R\$35,5 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Essa variação é resultado da soma dos efeitos acima mencionados.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O imposto de renda e contribuição social aumentaram 17%, passando de R\$15,7 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para R\$18,4 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento foi resultado da nossa aquisição de empresas no exercício analisado.

Lucro antes da Participação dos Minoritários

O lucro líquido antes da participação dos minoritários reduziu 200%, passando de um lucro de R\$53,8 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para um prejuízo de R\$53,9 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008.

Participação dos Minoritários

A participação dos minoritários aumentou 647%, passando de um prejuízo de R\$1,7 milhão, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para um prejuízo de R\$13,1 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Possuímos uma estratégia de expansão por meio de aquisições, que envolve comprar participações majoritárias das empresas. As aquisições de nossas subsidiárias foram realizadas, principalmente, no segundo semestre de 2007 e, por essa razão, apenas em 2008, as demonstrações financeiras apresentaram os impactos anuais da participação de nossos sócios nas subsidiárias, sendo essa a razão do crescimento verificado no exercício.

Lucro Líquido do Exercício

O lucro líquido diminuiu 229%, passando de um lucro de R\$52,1 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2007, para um prejuízo de R\$66,9 milhões, no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008. Essa variação é resultado da combinação dos efeitos acima mencionados.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais**Principais alterações nas contas patrimoniais consolidadas em 30 de junho de 2010 comparado a 31 de dezembro de 2009****BALANÇO PATRIMONIAL**

(R\$ milhares)

	Em 30 de junho de		Em 31 de dezembro de		Variação 31 de dezembro de 2009/30 de junho de 2010 (%)
	2010	AV ¹ 2010 (%)	2009	AV ¹ 2009 (%)	
ATIVO					
CIRCULANTE					
Disponibilidades	132.182	41	153.551	46	-14
Contas a receber de clientes	57.302	18	49.567	15	16
Impostos a compensar	5.029	2	4.614	1	9
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.918	1	2.380	1	-19
Despesas antecipadas	363	0	414	0	-12
Outras Contas a Receber	<u>1.918</u>	<u>1</u>	<u>2.875</u>	<u>1</u>	<u>-35</u>
Total do ativo circulante	198.712	61	213.401	64	-7
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo:					
Contas a receber de clientes	2.129	1	1.806	1	18
Créditos com pessoas ligadas	403	0	403	0	0
Depósitos judiciais	107	0	35	0	206
Outros Créditos	596	0	449	0	33
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<u>6.477</u>	<u>2</u>	<u>7.334</u>	<u>2</u>	<u>-12</u>
Total do realizável a longo prazo	9.712	3	10.027	3	-3
Investimentos/ Ágio na aquisição de Investimentos	872	0	783	0	11
Imobilizado	32.323	10	25.327	8	28
Intangível	<u>82.251</u>	<u>25</u>	<u>83.707</u>	<u>25</u>	<u>-2</u>
Total do ativo não circulante	125.158	39	119.844	36	4
TOTAL DO ATIVO	323.870	100	333.245	100	-3

⁽¹⁾ Percentual do total do ativo.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

(R\$ milhares)	Em 30 de junho de		Em 31 de dezembro de		Variação 31 de dezembro de 2009/30 de junho de 2010 (%)
	2010	AV ¹ 2010 (%)	2009	AV ¹ 2009 (%)	
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	8	0	19	0	-58
Fornecedores	4.423	1	4.060	1	9
Impostos a recolher	5.889	2	6.275	2	-6
Imposto renda e contribuição social	12.782	4	9.830	3	30
Dividendos a pagar	0	0	41.417	12	-100
Dívidas com pessoas ligadas	439	0	440	0	0
Salários, provisões e contribuições	14.127	4	15.830	5	-11
Rendas a apropriar líquidas	11.344	4	11.344	3	0
Aquisição de Investimento a Pagar	12.615	4	13.855	4	-9
Outras contas a pagar	<u>2.200</u>	<u>1</u>	<u>3.273</u>	<u>1</u>	<u>-32</u>
Total do passivo circulante	63.827	20	106.343	32	-40
NÃO CIRCULANTE					
Exigível a longo prazo:					
Empréstimos e financiamentos	0	0	2	0	-100
Provisões	534	0	416	0	28
Dívidas com pessoas ligadas	2.485	1	2.626	1	-5
Rendas a apropriar líquidas	<u>198.385</u>	<u>61</u>	<u>204.105</u>	<u>61</u>	<u>-3</u>
Total do passivo não circulante	201.404	62	207.149	62	-3
PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS	6.985	2	5.615	2	24
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	1.218	0	138	0	783
Reserva de lucros	28	0	28	0	0
Reserva de Capital	15.606	5	13.972	4	12
Lucros/prejuízos acumulados	<u>34.802</u>	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total do patrimônio líquido	51.654	16	14.138	4	265
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	323.870	100	333.245	100	-3

(1) Percentual do total do passivo e do patrimônio líquido.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Ativo Circulante

O ativo circulante era de R\$198,7 milhões em 30 de junho de 2010 em comparação a um saldo de R\$213,4 milhões em 31 de dezembro de 2009, o que representou uma diminuição de 7%, ou R\$14,7 milhões. Como percentual do total do ativo, o ativo circulante representava 61% em 30 de junho de 2010, contra 64% em 31 de dezembro de 2009.

A diminuição ocorreu principalmente devido à diminuição nas disponibilidades da empresa em 14%, ou R\$21,3 milhões, pois, apesar da geração operacional de caixa positiva, houve o pagamento de dividendos relativos ao resultado de 2009. Em contrapartida, houve um incremento de R\$7,7 milhões em contas a receber de clientes que foi ocasionado pelo aumento das vendas contratadas na comparação entre os períodos supracitados.

Ativo Não Circulante

O ativo não circulante era de R\$125,2 milhões em 30 de junho de 2010, apresentando um crescimento de 4% em relação 31 de dezembro de 2009, quando foi de R\$119,9 milhões. Como percentual do total do ativo, o não circulante passou para 39% em 30 de junho de 2010 contra 36% em 31 de dezembro de 2009. O motivo que ocasionou este aumento se deveu a uma variação de R\$7,0 milhões no Imobilizado através de investimentos feitos em novas lojas e da aquisição de computadores, licenças de softwares e mobiliário. Adicionalmente, houve também um aumento de R\$0,3 milhão em contas a receber de clientes devido ao crescimento no volume de vendas contratadas desde setembro de 2008.

Passivo Circulante

O passivo circulante era de R\$63,8 milhões em 30 de junho de 2010 em comparação a R\$106,3 milhões em 31 de dezembro de 2009, representando uma diminuição de 40%, ou R\$42,5 milhões. Como percentual do total do passivo e patrimônio líquido, o passivo circulante passou de 31,9% em 31 de dezembro de 2009 para 19,7% em 30 de Junho de 2010.

Esta diminuição ocorreu especialmente em razão da variação de R\$ 41,4 milhões no grupo de dividendos a pagar, devido ao pagamento de dividendos, nesse montante, realizado em 24 de junho de 2010.

Passivo Não Circulante – Exigível a longo prazo

O passivo não circulante – exigível a longo prazo era de R\$201,4 milhões em 30 de junho de 2010 em comparação a de R\$207,2 milhões em 31 de dezembro de 2009, o que representou uma redução de 3%, ou R\$5,8 milhões. Como percentual do total do passivo e patrimônio líquido, o passivo não circulante manteve-se estável em 62,2%.

Esta redução deveu-se à diminuição das rendas a apropriar até o final do primeiro semestre de 2010 em R\$5,7 milhões, ou 3%, referente à amortização para o resultado do valor recebido pelo contrato de associação firmado com o Itaú em dezembro de 2007.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido era de R\$51,7 milhões em 30 de junho de 2010 em contraste a um saldo de R\$14,1 milhões verificado em 31 de dezembro de 2009, representando um aumento de 265%, ou R\$37,6 milhões. Como percentual do total do passivo e patrimônio líquido, o patrimônio líquido passou para 16% em 30 de junho de 2010 em comparação a um percentual de 4% observado em 31 de dezembro de 2009.

A principal alteração é explicada pela linha de lucros/prejuízos acumulados, que apresentava o valor de R\$34,8 milhões em 30 de junho de 2010, referente ao lucro acumulado durante este período de seis meses pois, conforme determina a lei nº 11.638/07, somente teremos que indicar a destinação deste ao

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

final do exercício social. Em 31 de dezembro de 2009, os lucros/prejuízos acumulados apresentavam valor nulo, pois houve a destinação do saldo ao término do período, conforme prevê a mesma lei.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais**Principais alterações nas contas patrimoniais consolidadas em 31 de dezembro de 2009 comparado a 31 de dezembro de 2008****BALANÇO PATRIMONIAL**

(R\$ milhares)	Em 31 de dezembro de				
	2009	AV ¹ 2009 (%)	2008	AV ¹ 2008 (%)	Varição 2008 / 2009 (%)
ATIVO					
CIRCULANTE					
Disponibilidades	153.551	46	125.259	43	23
Contas a receber de clientes	49.566	15	37.132	13	33
Créditos com partes relacionadas	-	0	1.678	1	-100
Impostos a compensar	4.614	1	2.643	1	75
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2.380	1	5.618	2	-58
Despesas antecipadas	414	0	198	0	109
Outras Contas a Receber	<u>2.875</u>	<u>1</u>	<u>3.941</u>	<u>1</u>	<u>-27</u>
Total do ativo circulante	213.400	64	176.469	61	21
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo:					
Contas a receber de clientes	1.806	1	2.766	1	-35
Créditos com pessoas ligadas	403	0	517	0	-22
Depósitos judiciais	36	0	5	0	620
Outros Créditos	448	0	-	0	0
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<u>7.334</u>	<u>2</u>	<u>1.444</u>	<u>1</u>	<u>408</u>
Total do realizável a longo prazo	10.027	3	4.732	2	112
Investimentos	783	0	783	0	0
Imobilizado	25.327	8	27.551	9	-8
Intangível	83.708	25	81.315	28	3
Total do ativo não circulante	119.845	36	114.381	39	5
TOTAL DO ATIVO	333.245	100	290.850	100	15

(1) Percentual do total do ativo.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais**BALANÇO PATRIMONIAL**

(R\$ milhares)

Em 31 de dezembro de

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2009	AV¹ 2009 (%)	2008	AV¹ 2008 (%)	Varição 2008 / 2009 (%)
CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	19	0	258	0	-93
Fornecedores	4.060	1	6.005	2	-32
Impostos a recolher	6.275	2	3.057	1	105
Imposto renda e contribuição social	9.830	3	5.992	2	64
Dividendos a pagar	41.417	12	84	0	49.206
Dívidas com pessoas ligadas	440	0	5.345	2	-92
Salários, provisões e contribuições	15.830	5	10.269	4	54
Rendas a apropriar líquidas	11.344	3	11.741	4	-3
Aquisição de Investimento a Pagar	13.855	4	9.265	3	50
Outras contas a pagar	<u>3.273</u>	<u>1</u>	<u>3.526</u>	<u>1</u>	<u>-7</u>
Total do passivo circulante	106.343	32	55.542	19	91
NÃO CIRCULANTE					
Exigível a longo prazo:					
Empréstimos e financiamentos	2	0	35	0	-94
Provisões	416	0	401	0	4
Dívidas com pessoas ligadas	2626	1	2.910	1	-10
Fornecedores	-	0	15	0	-100
Rendas a apropriar líquidas	204.105	61	215.545	74	-5
Aquisição de Investimento a Pagar	=	<u>0</u>	<u>12.846</u>	<u>4</u>	<u>-100</u>
Total do passivo não circulante	207.149	62	231.752	80	-11
PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS	5.615	2	2.254	1	149
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	138	0	46.138	16	-100
Reserva de lucros	28	0	-	0	0
Reserva de Capital	13.972	4	9.800	3	43
Prejuízos acumulados	=	<u>0</u>	<u>-54.636</u>	<u>-19</u>	<u>-100</u>
Total do patrimônio líquido	14.138	4	1.302	0	986
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	333.245	100	290.850	100	15

⁽¹⁾ Percentual do total do passivo e do patrimônio líquido.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Ativo Circulante

O ativo circulante aumentou 21%, passando de R\$176,5 milhões, em 31 de dezembro de 2008, para R\$213,4 milhões, em 31 de dezembro de 2009. Além disso, ressalta-se que o ativo circulante representava 64% do total do ativo, em 31 de dezembro de 2009, contra 61% em 31 de dezembro de 2008. Esse crescimento ocorreu principalmente devido ao aumento de 23% ou R\$28,2 milhões na conta de disponibilidades e de 33% ou R\$ 12,4 milhões nas contas a receber de clientes. O motivo destes aumentos se deveu ao fato de que 47% das vendas contratadas no período ocorreram no último trimestre de 2009, com o conseqüente aumento das disponibilidades ao final do período e formação das contas a receber correspondentes a tal crescimento.

Ativo Não Circulante

O ativo não circulante aumentou 5%, passando de R\$114,4 milhões, em 31 de dezembro de 2008, para R\$119,8 milhões, em 31 de dezembro de 2009. Além disso, destaca-se que o percentual do total ativo não circulante passou para 36,0% do total de ativo, em 31 de dezembro de 2009, em comparação a um percentual de 39,3%, verificado em 31 de dezembro de 2008. Esse decréscimo ocorreu porque as linhas de investimentos, imobilizado e intangível mantiveram-se praticamente estáveis e o aumento de 408% ou R\$5,9 milhões do imposto de renda e contribuição social, justificado pela readequação da classificação entre circulante e não circulante tendo em vista o prazo para a realização do saldo.

Passivo Circulante

O passivo circulante aumentou 91%, passando de R\$55,5 milhões, em 31 de dezembro de 2008, para R\$106,3 milhões, em 31 de dezembro de 2009. Além disso, o passivo circulante passou de 19,1% do total do passivo e patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2008 para 32% em 31 de dezembro de 2009. Esse crescimento ocorreu especialmente em razão do nosso maior faturamento no exercício de 2009, gerando um aumento dos tributos a recolher no valor de R\$7,0 milhões, e impactando nos dividendos a pagar. Os dividendos no exercício de 2009 foram de R\$41,4 milhões. Houve ainda um aumento de R\$4,6 milhões na linha de aquisição de investimentos a pagar do passivo circulante devido à alocação destes valores do passivo não circulante – exigível a longo em 2008 para o passivo circulante em 2009.

Passivo Não Circulante – Exigível a longo prazo

O passivo não circulante – exigível a longo prazo diminuiu 11%, passando de R\$231,8 milhões, em 31 de dezembro de 2008, para R\$207,2 milhões, em 31 de dezembro de 2009. Além disso, o total do passivo não circulante passou para 62,2% do total do passivo e patrimônio líquido, em 31 de dezembro de 2009, em comparação a um percentual de 79,7%, observados em 31 de dezembro de 2008. Esta redução ocorreu em razão de uma diminuição das rendas a apropriar no montante de R\$11,4 milhões, referentes à amortização para o resultado do valor recebido pelo contrato de associação com o Itaú em dezembro de 2007. Houve também uma diminuição de R\$12,9 milhões na linha de aquisição de investimentos a pagar devido à alocação deste saldo no passivo circulante para o exercício de 2009 e à não formação de novos pagamentos ao longo do período. A movimentação referente ao pagamento das unidades adquiridas ao longo de 2007 e 2008 pode ser encontrada na nota 7b das demonstrações financeiras divulgadas de 2009.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido aumentou 986%, passando de R\$1,3 milhões, em 31 de dezembro de 2008, para R\$14,1 milhões, em 31 de dezembro de 2009. Além disso, o total do patrimônio líquido passou para 4,2% do total do passivo e patrimônio líquido, em 31 de dezembro de 2009, em comparação a um percentual de 0,4%, observado em 31 de dezembro de 2008. Esse aumento deve-se ao lucro do exercício de 2009, que totalizou R\$50,0 milhões.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais**Principais alterações nas contas patrimoniais consolidadas em 31 de dezembro de 2008 comparado a 31 de dezembro de 2007****BALANÇO PATRIMONIAL**

(R\$ milhares)	Em 31 de dezembro de				
	2008	AV ¹ 2008 (%)	2007	AV ¹ 2007 (%)	Varição 2007 / 2008 (%)
ATIVO					
CIRCULANTE					
Disponibilidades	125.259	43	299.401	48	-58
Contas a receber de clientes	37.132	13	42.607	7	-13
Créditos com partes relacionadas	1.678	1	1.686	0	0
Impostos a compensar	2.643	1	745	0	255
Imposto de renda e contribuição social diferidos	5.618	2	373	0	1.406
Despesas antecipadas	198	0	562	0	-65
Outras contas a receber	<u>3.941</u>	<u>1</u>	<u>1.732</u>	<u>0</u>	<u>128</u>
Total do ativo circulante	176.469	61	347.106	55	-49
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a longo prazo:					
Contas a receber de clientes	2.766	1	1.506	0	84
Créditos com pessoas ligadas	517	0	3.549	1	-85
Depósitos judiciais	5	0	1	0	400
Despesas antecipadas	-	0	149	0	-100
Imposto de renda e contribuição social diferidos	<u>1.444</u>	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total do realizável a longo prazo	4.732	2	5.205	1	-9
Investimentos	783	0	240.892	38	-100
Imobilizado	27.551	9	19.568	3	41
Intangível	81.315	28	5.555	1	1.364
Diferido	-	0	<u>8.499</u>	<u>1</u>	<u>-100</u>
Total do ativo não circulante	114.381	39	279.719	45	-59
TOTAL DO ATIVO	290.850	100	626.825	100	-54

(1) Percentual do total do ativo.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais**BALANÇO PATRIMONIAL**

(R\$ milhares)

Em 31 de dezembro de

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2008	AV ¹	2007	AV ¹	Variação 2007/2008 (%)
		2008 (%)		2007 (%)	
CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	258	0	230	0	12
Fornecedores	6.005	2	7.759	1	-23
Impostos, taxas e contribuições	9.049	3	14.488	2	-38
Dividendos a pagar	84	0	37.919	6	-100
Dívidas com pessoas ligadas	5.345	2	106.330	17	-95
Salários, provisões e contribuições	10.269	4	9.902	2	4
Rendas a apropriar	11.741	4	7.250	1	62
Aquisição de Investimento a Pagar	9.265	3	-	0	0
Outras contas a pagar	<u>3.526</u>	<u>1</u>	<u>4.214</u>	<u>1</u>	<u>-16</u>
Total do passivo circulante	55.542	19	188.092	30	-70
NÃO CIRCULANTE					
Exigível a longo prazo:					
Empréstimos e financiamentos	35	0	46.449	7	-100
Provisões	401	0	-	0	0
Dívidas com pessoas ligadas	2.910	1	80.973	13	-96
Fornecedores	15	0	100	0	1
Rendas a apropriar	215.545	74	282.750	45	-24
Aquisição de Investimento a Pagar	<u>12.846</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total do passivo não circulante	231.752	80	410.272	65	-44
PARTICIPAÇÃO DOS MINORITÁRIOS	2.254	1	1.316	0	71
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	46.138	16	10.106	2	357
Reserva de Capital	9.800	3	17.039	3	-42
Lucros/prejuízos acumulados	<u>-54.636</u>	<u>-19</u>	<u>-</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total do patrimônio líquido	1.302	0	27.145	4	-95
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	290.850	100	626.825	100	-54

⁽¹⁾ Percentual do total do passivo e do patrimônio líquido.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Ativo Circulante

O ativo circulante reduziu 49%, passando de R\$347,1 milhões, em 31 de dezembro de 2007, para R\$176,5 milhões, em 31 de dezembro de 2008. Além disso, ressalta-se que o ativo circulante representava 60,7% do total do ativo, em 31 de dezembro de 2008, contra 55,4% em 31 de dezembro de 2007. Essa redução ocorreu, principalmente, em função da queda das disponibilidades do período, em uma proporção de 58%, passando de R\$299,4 milhões, em 2007 para R\$125,3 milhões em 2008, tendo uma variação de R\$ 174,1 milhões.

Ativo Não Circulante

O ativo não circulante reduziu 59%, passando de R\$279,7 milhões, em 31 de dezembro de 2007, para R\$114,4 milhões, em 31 de dezembro de 2008. Além disso, ressalta-se que o ativo não circulante representava 39,3% do total do ativo, em 31 de dezembro de 2008, contra 44,6% em 31 de dezembro de 2007. Essa redução ocorreu principalmente, em função da diminuição dos investimentos de longo prazo, que passaram de R\$240,9 milhões, no exercício de 2007, para R\$0,8 milhão em 2008, em razão do aditamento do acordo com a RV Patrimônio e da queda de 85% dos créditos com pessoas ligadas, que representaram no exercício de 2008 R\$0,5 milhão, frente aos R\$3,5 milhões apresentados em 2007.

Passivo Circulante

O passivo circulante diminuiu 70%, passando de R\$188,1 milhões, em 31 de dezembro de 2007, para R\$55,5 milhões, em 31 de dezembro de 2008. Além disso, ressalta-se que o passivo circulante representava 19,1% do total do passivo e patrimônio líquido, em 31 de dezembro de 2008, contra 30% em 31 de dezembro de 2007. Esta redução ocorreu, principalmente, em decorrência da queda de 95% das dívidas com pessoas ligadas, seus valores passaram de R\$106,3 milhões em 2007 para R\$5,3 milhões em 2008.

Passivo Não Circulante – Exigível a longo prazo

O passivo não circulante – exigível a longo prazo reduziu 44%, passando de R\$410,3 milhões, em 31 de dezembro de 2007, para R\$231,8 milhões, em 31 de dezembro de 2008. Além disso, ressalta-se que o passivo não circulante representava 79,7% do total do passivo e patrimônio líquido, em 31 de dezembro de 2008, contra 65,5% em 31 de dezembro de 2007. Esta redução deve-se fundamentalmente à diminuição de 96% nas dívidas com pessoas ligadas, que encerraram 2008 em um montante de R\$2,9 milhões, e de 24% na rendas a apropriar, que passaram de R\$282,8 milhões em 2007 para R\$215,5 milhões em 2008.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido reduziu 95%, passando de R\$27,1 milhões, em 31 de dezembro de 2007, para R\$1,3 milhões, em 31 de dezembro de 2008. Além disso, ressalta-se que o patrimônio líquido representava 0,4% do total do passivo e patrimônio líquido, em 31 de dezembro de 2008, contra 4,3% em 31 de dezembro de 2007. A redução deve-se às seguintes principais razões: (i) apesar de termos aumentado nosso capital social de 2007 para 2008 em R\$36,0 milhões; e (ii) em 2008, obtivemos um prejuízo no exercício de R\$66,9 milhões.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais**FLUXO DE CAIXA**

As tabelas abaixo apresentam os valores relativos às demonstrações de fluxo de caixa consolidadas nos períodos de 6 meses findos em 30 de junho de 2010 e 2009 e nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2009, 2008 e 2007.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

(R\$ milhares)

	<u>Período de 6 meses findo em</u> <u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>30 de junho de</u> <u>Variação</u> <u>2010/2009</u> <u>(%)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro líquido do período	34.802	11.024	216
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais:			
Depreciações e amortizações	4.991	3.494	43
Provisão p/ créditos de liquidação duvidosa e perdas com clientes	5.034	1.574	220
Provisão para contingências	118	132	-11
Perdas com imobilizado e investimentos	-744	913	-181
Apropriação de rendas	-5.720	-6.116	-6
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.319	-1.693	178
Encargos financeiros sobre recebíveis e dívidas	1.821	922	98
Plano de Opções de compra de ações	1.634	1.648	-1
Participação de acionistas minoritários	10.024	8.811	14
Provisão para participação nos resultados	6.107	1.486	311
Variações nos Ativos e Passivos:			
Contas a receber de clientes	-13.408	-4.553	-194
Impostos a compensar	-416	-823	49
Despesas antecipadas	-71	-247	71
Créditos diversos	1.020	2.495	-59
Outros investimentos	-89	0	-100
Fornecedores	363	-2.262	116
Impostos e contribuições sociais a pagar	2.566	3.508	-27
Salários, provisões e contribuições sociais	-7.811	-3.421	-128
Outras contas a pagar	-1.122	370	-403
Outros	8	-	100
Caixa gerado nas atividades operacionais	40.426	17.262	134
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Investimentos			
Investimentos - em controladas, incluindo ágio na aquisição	-2.744	-11.440	-76
Aquisição de ativo imobilizado e intangíveis	-10.657	-4.768	124
Caixa (aplicado) nas atividades de investimento	-13.401	-16.208	-17
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Pagamento de empréstimos de terceiros	-12	-263	95
Dividendos pagos	-49.327	-1.387	-3.456

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Empréstimo (Pagamento) com pessoas ligadas	-200	1.428	-114
Aumento de Capital	1.080	0	100
Alienação de ativos fixos	65	626	-90
Caixa gerado (aplicado) nas atividades de financiamento	-48.394	404	-12.079
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE DISPONIBILIDADES	-21.369	1.458	-1.566
DISPONIBILIDADES			
No início do período	153.551	125.259	23
No fim do período	132.182	126.717	4
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE DISPONIBILIDADES	-21.369	1.458	-1.566

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

(R\$ milhares)

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de				
	2009	2008	2007	Varição 2008 /2009 (%)	Varição 2007 /2008 (%)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	49.997	-66.945	52.059	175	-229
Ajustes para reconciliar o lucro (prejuízo) líquido do exercício					
Depreciações e amortizações	7.943	6.440	2.061	23	212
Amortização do ágio	0	16.689	833	0	1903
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.690	7.304	2.041	-63	258
Provisão para contingências, líquidas	78	401	0	-81	100
Provisão para participação nos resultados	9.643	4.200	0	130	100
Despesa com outorga de opções	4.172	6.299	0	-34	100
Encargos financeiros sobre dívidas e créditos	774	83	17	833	388
Perda com investimento e bens do ativo imobilizado	377	76.989	0	-100	100
Apropriação de rendas	-11.836	-1.891	0	526	-100
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-2.652	-6.499	-126	-59	5058
Participação de acionistas minoritários	18.134	13.053	1.748	39	647
Variações nos ativos e passivos operacionais:					
Contas a receber de clientes	-13.989	-3.239	-34.077	-332	90
Impostos a compensar	-1.971	-1.898	-651	-4	-192
Despesas antecipadas	-665	513	-711	-230	172
Outras contas a receber	1.010	-527	-1.126	292	53
Fornecedores	-1.959	-1.740	6.328	-13	-127
Impostos e contribuições a pagar	7.055	-5.438	9.723	230	-156
Salários, provisões e contribuições sociais	-4.082	-3.833	6.988	-6	-155
Rendas a apropriar líquida	0	-60.823	290.000	100	-121
Outras contas a pagar	-323	-1.063	2.899	70	-137
CAIXA LÍQUIDO GERADO (APLICADO) NAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	64.396	-21.925	338.006	394	-106

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Alienação/investimentos em controladas, incluindo ágio	-14.068	-63.155	-57.629	-78	10
Alienação de bens do ativo imobilizado	626	0		100	0
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	-10.875	-31.187	-28.048	65	-11
CAIXA LÍQUIDO (APLICADO NAS) GERADO PELAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO	-24.317	-94.342	-85.677	74	-10
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Pagamentos de empréstimos	-273	-46.468	46.142	-99	-201
Pagamentos de dividendos, incluindo saldo de anos anteriores	-12.913	-46.875	-1.122	-72	4.078
(Pagamentos para) recebimentos de pessoas ligadas	1.399	-564	-1.865	348	70
Aumento de capital	0	36.032	1.687	100	2036
CAIXA LÍQUIDO GERADO NAS (APLICADO NAS) ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO	-11.787	-57.875	44.842	80	-229
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	28.292	-174.142	297.171	116	-159
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
No início do exercício	125.259	299.401	2.230	-58	13326
No fim do exercício	153.551	125.259	299.401	23	-58
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	28.292	-174.142	297.171	116	-159

No período de 6 meses findo em 30 de junho de 2010 comparado ao período de 6 meses findo em 30 de junho de 2009*Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais*

O caixa líquido gerado pelas atividades operacionais era de R\$17,3 milhões em 30 de junho de 2009 em comparação ao montante de R\$40,4 milhões em 30 de junho de 2010, representando um aumento de R\$23,1 milhões.

Este aumento é justificado principalmente pelo aumento de R\$23,7 milhões no lucro líquido, explicado pelas variações no resultado dos dois períodos mencionadas na seção específica para a respectiva demonstração contábil.

Caixa Líquido Aplicado nas Atividades de Investimento

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento foi de (R\$16,2) milhões em 30 de junho 2009 em comparação a um valor de (R\$13,4) milhões em 30 de junho de 2010, ficando praticamente estável, com uma diminuição de R\$2,8 milhões.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

Caixa Líquido Gerado pelas (Aplicado nas) Atividades de Financiamento

O caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento foi de R\$0,4 milhão em 30 de junho de 2009 em comparação a um valor de (R\$48,4) milhões em 30 de junho de 2010, representando uma diminuição de R\$48,8 milhões.

Esta redução ocorreu principalmente em decorrência do pagamento de dividendos referentes a 2009 aos acionistas, que sofreu um aumento de R\$47,9 milhões em relação ao pagamento de dividendos referente a 2008.

Aumento/Redução do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa

O saldo de caixa da Companhia aumentou de R\$126,7 milhões em 30 de junho de 2009 para R\$132,2 milhões em 30 de junho de 2010, representando um aumento de R\$5,5 milhões, ou 4%. Esta diferença pode ser explicada como a soma de todas as variações acima mencionadas.

Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009 comparado ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2008

Caixa Líquido Gerado pelas (Aplicado nas) Atividades Operacionais

O caixa líquido gerado pelas atividades operacionais era de (R\$21,9) milhões em 31 de dezembro de 2008 em comparação ao montante de R\$64,4 milhões em 31 de dezembro de 2009, representando um aumento de R\$86,3 milhões.

Este aumento ocorreu principalmente devido ao aumento de R\$116,9 milhões no lucro líquido, explicado pelas variações no resultado dos dois períodos mencionadas na seção específica para a respectiva demonstração contábil.

Caixa Líquido Gerado pelas (Aplicado nas) Atividades de Investimento

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento foi de (R\$94,3) milhões em 31 de dezembro de 2008 em comparação a um valor de (R\$24,3) milhões em 31 de dezembro de 2008, representando uma diminuição de R\$70,0 milhões.

Esta diminuição decorre de um montante gasto com aquisições e investimentos em controladas inferior no ano de 2009 em comparação ao ano de 2008 (R\$49,1 milhões). Além disso, a aquisição de bens de ativo imobilizado foi inferior em R\$20,3 milhões.

Caixa Líquido Gerado pelas (Aplicado nas) Atividades de Financiamento

O caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento foi de (R\$57,9) milhões em 31 de dezembro de 2008 em comparação a um valor de (R\$11,7) milhões em 31 de dezembro de 2009, representando uma diminuição de R\$46 milhões.

Esta redução ocorreu principalmente em decorrência dos pagamentos de dividendos, incluindo saldo de anos anteriores, que foi menor em R\$34 milhões.

Aumento/Redução do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa

O nosso saldo de disponibilidade aumentou de R\$125,3 milhões em 2008 para R\$153,6 milhões em 2009, representando uma variação de R\$28,3 milhões, ou 23%. Esta diferença pode ser explicada como a soma de todas as variações acima mencionadas.

10.1 - Condições financeiras e patrimoniais gerais

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

Caixa Líquido Gerado pelas (Aplicado nas) Atividades Operacionais

O caixa líquido aplicado nas atividades operacionais era de R\$338 milhões em 31 de dezembro de 2007 em comparação ao montante de (R\$21,9) milhões em 31 de dezembro de 2008, representando uma redução de R\$359,9 milhões.

Esta diminuição ocorreu principalmente devido à variação de R\$350,8 milhões em rendas a apropriar líquida, que foi impactada pelo acordo firmado com o Itaú para a criação da CrediPronto! em 2007 e que gerou uma entrada de caixa de R\$290 milhões.

Caixa Líquido Gerado pelas (Aplicado nas) Atividades de Investimento

O caixa líquido aplicado nas atividades de investimento foi de (R\$85,7) milhões em 31 de dezembro de 2007 em comparação a um valor de (R\$94,3) milhões em 31 de dezembro de 2008, representando um aumento de R\$8,6 milhões.

Este aumento pode ser explicado pelo aumento na aquisição de ativos imobilizados, cujo detalhe está exposto na variação de depreciações e amortizações do resultado.

Caixa Líquido Gerado pelas (Aplicado nas) Atividades de Financiamento

O caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento foi de R\$44,8 milhões em 31 de dezembro de 2007 em comparação a um valor de (R\$57,9) milhões em 31 de dezembro de 2008, representando uma diminuição de R\$102,7 milhões.

Esta redução ocorreu principalmente em decorrência do aumento no pagamento de dividendos, que passou de R\$1,1 milhão em 2007 para R\$46,9 milhões em 2008.

Aumento/Redução do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa

O saldo de caixa da Companhia diminuiu de R\$299,4 milhões em 31 de dezembro de 2007 para R\$125,3 milhões em 31 de dezembro de 2008, representando uma redução de R\$174,1 milhões, ou 58%. Esta diferença pode ser explicada como a soma de todas as variações acima mencionadas.

10.2 - Resultado operacional e financeiro

10.2. Resultados das operações, variações e impactos nos resultados operacionais da Companhia.

Nossas receitas foram geradas principalmente a partir da intermediação imobiliária, do serviço de assessoria técnico-imobiliária e, em menor escala, do financiamento imobiliário e resultados da *joint venture* com o Itaú. A tabela abaixo apresenta os componentes de nossa receita:

(R\$ milhares)	Período de 6 meses findo em		Exercício encerrado em 31 de dezembro de		
	2010	2009	2009	2008	2007
Receita Bruta de Serviços	157.161	98.704	249.563	263.162	158.037
Receita de Intermediação Imobiliária	133.480	82.945	210.555	236.318	130.563
Receita de Assessoria Técnico Imobiliária	16.431	8.509	24.508	24.427	27.474
Apropriação de Receita Contrato com Itaú	7.250	7.250	14.500	2.417	-
Deduções da Receita Bruta	-14.339	-10.164	-24.870	-31.185	-15.084
Receita Operacional Líquida	142.822	88.540	224.693	231.977	142.953

A receita operacional líquida encontra-se diretamente ligada ao volume de vendas contratadas. Além desse, outros fatores como a comissão líquida obtida na venda dos produtos, o mix de mercado e o mix de produtos, podem afetar os nossos resultados operacionais.

A receita operacional líquida foi de:

- (a) R\$88,5 milhões no primeiro semestre de 2009 e R\$142,8 milhões no primeiro semestre de 2010. Esse crescimento de 61% não foi proporcional ao crescimento das vendas contratadas do período, em razão de:
- (i) devoluções e cancelamentos de vendas no período de 1,61% da receita bruta;
 - (ii) redução da comissão líquida de 2,71% para 2,63% em razão: (i) da mudança do nosso mix de mercado, enfatizando o Estado do Rio de Janeiro, bem como outros mercados, onde a comissão líquida é menor e corresponderam a uma maior parcela das vendas; e (ii) maior participação em um único segmento econômico, sendo este o segmento com comissão mais baixa em contraponto ao segmento de médio e alto padrão.
- (b) R\$142,9 milhões no ano de 2007 e R\$232,0 milhões em 2008. Esse crescimento de 62% não foi proporcional ao crescimento das vendas contratadas do período, em razão de:
- (i) devoluções e cancelamento de vendas no período em 1,25% da receita bruta;
 - (ii) redução da comissão líquida de 3% para 2,6% em razão (i) da mudança do nosso mix de mercado, enfatizando o Estado do Rio de Janeiro, bem como outros mercados, onde a comissão líquida é menor e corresponderam a uma maior parcela das vendas; e (ii) maior participação em um único segmento econômico, sendo este o segmento com comissão mais baixa em contraponto ao segmento de médio e alto padrão.

10.2 - Resultado operacional e financeiro

- (c) R\$232,0 milhões em 2008 e R\$224,7 milhões 2009. Essa queda de 3% pode ser explicada por (i) queda de 8% nas vendas contratadas; e (ii) queda na nossa comissão líquida de 2,60% para 2,54%, em razão do aumento da participação dos produtos dentro do "Minha Casa, Minha Vida". Por outro lado, a apropriação de receita proveniente da *joint venture* com o Itaú, em R\$14,5 milhões para o ano de 2009, afetou positivamente a receita líquida do período.

Em decorrência do valor cobrado por nós ser um percentual do valor total dos imóveis, nossos Diretores entendem que alguns fatores externos podem influenciar os nossos resultados operacionais e financeiros. A inflação e o preço dos materiais de construção, bem como o Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") podem ocasionar a alteração dos preços dos imóveis, ocasionando um aumento/redução da demanda, impactando o volume vendido. Adicionalmente, a venda de imóveis é, na maioria das vezes, financiada e, portanto, a taxa de juros pode influenciar positiva ou negativamente na demanda por imóveis, impactando indiretamente no volume vendido por nós e impactando a demanda por financiamento da CrediPronto!. A nossa Diretoria não verifica influência materialmente relevante da taxa de câmbio nos nossos negócios.

Em 2007, firmamos um contrato com o Itaú para criação de uma *joint venture*, uma empresa promotora de financiamentos imobiliários: a CrediPronto!. Em decorrência desse acordo, recebemos do Itaú R\$290,0 milhões. Segundo as normas contábeis, a apropriação desse valor deverá ser feito ao longo do prazo de duração do contrato, o qual é de vinte anos. No final de 2008, iniciamos a apropriação das receitas e despesas advindas deste contrato, que será no valor de R\$2,9 milhões por trimestre ao longo dos referidos vinte anos.

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

10.3. Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras da Companhia e em seus resultados.

a. Introdução ou alienação de segmento operacional

Atuamos no mercado imobiliário na intermediação da venda de lançamentos e imóveis de terceiros, em todos os segmentos de renda, residencial e comercial. Nesse sentido, nossos Diretores não vislumbram outros segmentos operacionais na intermediação imobiliária.

Em dezembro de 2007, firmamos com o Itaú, através de uma de nossas controladas, a SATI, um acordo para a abertura de uma empresa promotora de financiamentos imobiliários, com a participação de 50% para nós e 50% para o Itaú. No final de 2008, a empresa, denominada CrediPronto!, iniciou suas operações. Segundo o acordo, nossa remuneração corresponde a 50% da receita gerada pela (i) diferença entre o custo de captação dos recursos do financiador e a taxa de juros cobrada no financiamento ao comprador (*spread*), por todo o prazo do financiamento, diminuída de certos custos operacionais acordados, (ii) tarifas pagas no ato da contratação do financiamento, e (iii) prêmios de seguros devidos por toda duração do contrato de financiamento. Hoje os resultados consolidados são pouco influenciados pelo volume de financiamento contratado com o Itaú por geração da CrediPronto!, seus prazos e suas taxas de financiamento, uma vez que a empresa, por estar ainda em uma fase inicial de suas operações, ainda está desenvolvendo ganho de escala, isto é, o aumento das receitas em relação à base de custos. Quando esta começar a gerar lucros, suas variações de receita irão passar a impactar os resultados do grupo como um todo de forma mais significativa, sendo que vale ressaltar que conforme nosso acordo, apesar do *spread* compartilhado, o risco do inadimplemento dos financiamentos é absorvido 100% pelo Itaú. Em 2008, a CrediPronto! gerou apenas R\$517,5 mil de lucro líquido.

b. Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Estamos sempre atentos para a possibilidade de aquisição de empresas do nosso setor. Em 2007 e 2008, adquirimos as operações de sete empresas, com o objetivo de expandir a nossa marca em estados nos quais não estávamos presentes, bem como expandir nossa representatividade em mercados que já atuávamos. Nesse sentido, adquirimos participações das seguintes empresas: LPS Sul (Região Sul), LPS Espírito Santo (Estado do Espírito Santo), LPS Pernambuco (Estado de Pernambuco), LPS Campinas (município de Campinas), LPS Brasília (Distrito Federal), RV Patrimóvel (cidade do Rio de Janeiro) e LPS Fortaleza (Estado do Ceará). No momento destas aquisições, entendíamos que as mesmas aumentariam o nosso lucro líquido consolidado, além de cumprir com nosso objetivo de expandir a nossa marca em Estados onde não estávamos presentes, bem como em mercados em que já atuávamos. A tabela abaixo ilustra a geração de lucro líquido por cada uma destas empresas no nosso lucro líquido consolidado, comprovando a realização de nossas expectativas nas aquisições, exceto para a LPS Pernambuco, que apresentou prejuízo no exercício de 2009 e primeiro semestre de 2010. De acordo com as alterações societárias que efetuamos na aquisição da RV Patrimóvel detalhadas no item 6.5. '7 - RV Patrimóvel – Consultoria de Imóveis S.A. ("RV Patrimóvel")' do Formulário de Referência, a partir de 05 de dezembro de 2008, nós passamos a deter participação minoritária nesta empresa, motivo pelo qual não consolidamos suas demonstrações financeiras nos exercícios subsequentes.

No final de 2008, aditamos um de nossos contratos de aquisição com da RV Patrimóvel (cidade do Rio de Janeiro) em decorrência da alteração das condições do mercado, resultante da crise financeira mundial. Segundo o aditivo, ficamos desobrigados dos pagamentos futuros, transformando os valores já desembolsados em uma participação de 10% da RV Patrimóvel e acordamos uma opção de preferência de compra da empresa por toda sua duração, bem como a possibilidade de retomar a operação, à época distratada, pelo prazo de três anos. Em julho de 2010, reestruturamos as bases para a aquisição do controle da RV Patrimóvel, adquirimos adicionais 10,01% do capital social da RV Patrimóvel pelo valor de R\$10 milhões e recebemos a opção de compra definitiva de mais 30,99% em até 150 dias por R\$51,5 milhões.

10.3 - Eventos com efeitos relevantes, ocorridos e esperados, nas demonstrações financeiras

Indicamos, na tabela abaixo, a parcela com que cada uma das nossas aquisições ao longo de 2007 e 2008 contribuiu para nossa receita líquida consolidada e nosso lucro líquido consolidado nos períodos indicados:

Em milhares de R\$

	2007						
	LPS Sul	LPS Espírito Santo	LPS Pernambuco	LPS Campinas	LPS Brasília	RV Patrimônio	LPS Fortaleza
Receita Líquida	5.422	1.446	185	-	-	1.841	-
Lucro Líquido	2.012	701	41	-	-	(20)	-
2008							
Receita Líquida	16.195	9.030	2.417	10.991	18.232	25.372	2.088
Lucro Líquido	6.971	4.703	512	7.317	7.125	2.293	850
2009							
Receita Líquida	17.181	4.197	1.491	12.927	36.817	-	4.161
Lucro Líquido	7.738	903	(657)	8.765	22.485	-	1.995
30/06/2010							
Receita Líquida	12.982	3.160	401	5.840	20.804	-	2.251
Lucro Líquido	5.834	1.045	(839)	3.619	13.520	-	756

No segundo semestre de 2010, iniciamos o processo de aquisição de empresas, principalmente, especializadas na intermediação imobiliária do mercado secundário. Em julho, assinamos contrato para aquisição de participação de 51% da VNC Pronto, bem como da Pronto Self. O valor estimado da aquisição da VNC Pronto é R\$ 7,1 milhões. Pagamos o valor fixo inicial de R\$1,8 milhões, e o saldo restante será pago em 4 parcelas variáveis, considerando o cenário base, de aproximadamente R\$1,3 milhões cada uma, durante os 4 anos subsequentes. Haverá, ainda, um investimento realizado por nós, no valor de R\$0,3 milhão, para expansão da empresa. O valor estimado da aquisição da Pronto Self é de R\$ 2,6 milhões. Haverá uma parcela fixa inicial de R\$900 mil. O saldo restante de R\$ 1,7 milhões será pago em 2 parcelas variáveis em função de performance ao final do 3º e 4º anos de operação, considerando o cenário base. Posteriormente, em agosto, assinamos contrato para aquisição de participação de 51% da Pronto Plus. O valor estimado da aquisição da Pronto Plus é de R\$11,7 milhões sendo que preço de aquisição é composto de uma parte fixa inicial no valor de R\$4,7 milhões. O saldo de R\$7 milhões será pago em 4 parcelas variáveis em função da performance, ao final do 1º, 2º, 3º e 4º anos de operação, considerando o cenário base.

Nossa análise das demonstrações financeiras destas empresas demonstra um cenário favorável de resultado em suas operações, que futuramente irá contribuir de maneira positiva em nossa lucratividade.

Esperamos realizar a aquisição de empresas, principalmente, especializadas na intermediação imobiliária do mercado secundário. No entanto, a nossa Administração ainda estuda algumas possibilidades existentes e, caso opte por efetivamente adquirir alguma empresa, divulgará ao mercado oportunamente.

c. Eventos ou operações não usuais

Item não aplicável.

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor

a. Mudanças significativas nas práticas contábeis

Com a aplicação da Lei 11.638/07 e da Medida Provisória 449/08 convertida na Lei 11.941/09, foram alterados, revogados e introduzidos dispositivos na Lei das Sociedades por Ações, notadamente no capítulo XV, que trata de matéria contábil, as alterações visam, principalmente, atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes no IFRS.

Durante o exercício de 2009 e 2010, o CPC emitiu diversos pronunciamentos, interpretações e orientações, que foram aprovados pelo CFC e pela CVM com aplicação obrigatória para 2010, inclusive para as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, que serão apresentadas para fins de comparabilidade.

A Companhia está em processo de avaliação dos potenciais efeitos decorrentes da adoção dos novos pronunciamentos contábeis, interpretações e orientações emitidos em 2009 e 2010 que os Diretores acreditam que poderão ter impacto relevante nas demonstrações financeiras, nos resultados e na base de apuração de dividendos, a partir do exercício a encerrar-se em 31 de dezembro de 2010, incluindo os saldos referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2010, que serão reapresentados para fins de comparabilidade.

a. Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Os Diretores estão avaliando o impacto relativo aos novos CPCs, sendo que este processo envolve a revisão de fluxos, controles internos, sistemas eletrônicos e outros aspectos relevantes e, até este momento, as análises não estão suficientemente avançadas para permitir a apresentação de estimativas seguras dos possíveis efeitos da adoção destes novos normativos contábeis, uma vez que nossos resultados poderão ser afetados por estes novos CPCs.

a. Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

Os Pareceres dos Auditores Independentes emitidos para os exercícios de 2009, 2008 e de 2007, bem como os relatórios de revisão limitada para 30 de junho de 2010 e 2009 foram emitidos sem ressalvas, sendo que para o exercício de 2008 e o período de seis meses findo em 30 de junho de 2010, o parecer e relatório de revisão limitada emitidos continham parágrafo de ênfase referente às alterações nas práticas contábeis adotadas no Brasil para convergência à IFRS através da Lei 11.638/07 e da MP 449/08 convertida na Lei 11.941/09. Os Diretores comentam estas ênfases nos parágrafos seguintes.

Nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2007, o parecer recebido sobre estas demonstrações apresentou em seu parágrafo quarto (parágrafo de ênfase), que as demonstrações dos fluxos de caixa foram apresentadas para propiciar informações suplementares sobre a Companhia e suas controladas, sendo que estes fluxos não eram requeridos como parte integrante das demonstrações financeiras básicas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008, o parecer recebido sobre estas demonstrações apresentou em seu parágrafo quarto (parágrafo de ênfase) a alteração das práticas contábeis adotadas no Brasil a partir de 1º de janeiro de 2008, sendo que seguimos tais alterações somente para este exercício, onde as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram apresentadas de forma conjunta com as demonstrações financeiras de 2008 e foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes até 31 de dezembro de 2007. Como permitido pelo Pronunciamento Técnico CPC 13 – Adoção Inicial da Lei nº 11.638/07 e Medida Provisória nº 449/08, as demonstrações financeiras de 2007 não foram reapresentadas com os ajustes para fins de comparação entre os exercícios.

10.4 - Mudanças significativas nas práticas contábeis - Ressalvas e ênfases no parecer do auditor

Ainda nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008, o parecer recebido sobre estas demonstrações apresentou em seu parágrafo quinto (parágrafo de ênfase) que as demonstrações do valor adicionado correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2007, apresentadas para fins de comparação, foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo 2 deste mesmo parecer e que estas demonstrações estavam adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras mencionadas no parágrafo 4 também deste parecer, tomadas em conjunto.

No relatório de revisão referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2010, o referido relatório apresentou em seu parágrafo quarto (parágrafo de ênfase), que durante o ano de 2009, foram aprovados pela CVM diversos pronunciamentos, interpretações e orientações técnicas emitidos pelo CPC com vigência para 2010, que alteraram as práticas contábeis adotadas no Brasil e conforme facultado pela Deliberação CVM nº 603/09, os Diretores optaram por apresentar suas informações trimestrais – ITRs utilizando as normas contábeis adotadas no Brasil até 31 de dezembro de 2009, ou seja, não aplicaram esses normativos com vigência para 2010. Conforme requerido pela citada Deliberação CVM nº 603/09, esse fato é divulgado na nota explicativa de nº 2 das referidas ITRs e a descrição das principais alterações que poderão ter impacto sobre as demonstrações financeiras do encerramento do exercício e os esclarecimentos das razões que impedem a apresentação da estimativa dos seus possíveis efeitos no patrimônio líquido e no resultado, como requerido pela Deliberação.

10.5 - Políticas contábeis críticas

10.5. Os diretores devem indicar e comentar políticas contábeis críticas adotadas pela Companhia, explorando, em especial, estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não-circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros

Os Diretores entendem que as práticas contábeis críticas são aquelas que são tanto (a) importantes para demonstrar a condição financeira e os resultados e (b) requerem os julgamentos mais difíceis, subjetivos ou complexos por parte dos Diretores, freqüentemente como resultado da necessidade de fazer estimativas que têm impacto sobre questões que são inerentemente incertas. Na preparação das demonstrações financeiras consolidadas, os Diretores adotam variáveis e premissas derivadas de experiência histórica e vários outros fatores que entendem como razoáveis e relevantes. Ainda que estas estimativas e premissas sejam revistas pelos Diretores no curso ordinário dos negócios da Companhia, a demonstração da sua condição financeira e dos resultados das operações freqüentemente requer o uso de julgamentos quanto aos efeitos de questões inerentemente incertas sobre o valor contábil dos nossos ativos e passivos. Os resultados reais podem ser distintos dos estimados sob variáveis, premissas ou condições diferentes. De modo a proporcionar um entendimento de como os Diretores formam seus julgamentos sobre eventos futuros, inclusive as variáveis e premissas utilizadas nas estimativas, os Diretores incluíram comentários referentes a cada prática contábil crítica descrita a seguir:

Imposto de renda e contribuição social diferidos

Os créditos reconhecidos sobre prejuízos fiscais e bases negativas de contribuição social estão suportados por projeções de resultados tributáveis, com base em estudos técnicos de viabilidade, submetidos anualmente aos órgãos da administração da Companhia. Estes estudos consideram o histórico de rentabilidade da Companhia e a perspectiva de manutenção da sua lucratividade, permitindo uma estimativa de recuperação dos créditos em anos futuros. Os demais créditos, que têm por base diferenças temporárias, principalmente provisão para passivos tributários, bem como sobre provisão para perdas, foram reconhecidos conforme a expectativa de sua realização.

Provisão para contingências

A Companhia e suas controladas são partes envolvidas em processos judiciais de natureza trabalhista e cível em andamento, que envolvem responsabilidades contingentes. Os processos encontram-se em fase de defesa administrativa ou em trâmite na esfera judicial. As provisões para contingências são estabelecidas pelos Diretores da Companhia e pelos Diretores das controladas da Companhia, levando em consideração a opinião dos assessores legais da Companhia e das controladas da Companhia, conforme o caso, por valores atualizados com base nas estimativas de perdas prováveis.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída com base na análise dos riscos de realização dos créditos a receber, em montante considerado pelos Diretores suficiente para cobrir eventuais perdas.

10.6 - Controles internos relativos à elaboração das demonstrações financeiras - Grau de eficiência e deficiência e recomendações presentes no relatório do auditor

10.6. Com relação aos controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, os diretores devem comentar:

a. Grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las

Os Diretores, com o objetivo de aumentar o controle e garantir a uniformização dos procedimentos em todas as empresas consolidadas, definem as áreas financeiras, contábil e fiscal, que reportam centralizadamente a gestores corporativos, como responsáveis por estas práticas em todas as unidades. Os principais procedimentos estão devidamente escritos e disponíveis no sistema interno da Companhia com acesso irrestrito a todos os usuários.

Outra medida que os Diretores aplicam para minimizar os riscos é a utilização de um único sistema transacional integrado em todas as nossas unidades, com alçadas de acesso determinadas de acordo com a responsabilidade de cada usuário.

Em 2009, com o intuito de garantir a eficiência dos controles internos da Companhia, os Diretores revisaram os processos internos com o auxílio de consultoria externa, que desenvolveu propostas de melhorias. No primeiro semestre de 2010, tais propostas foram apresentadas ao Conselho de Administração da Companhia e implementadas nas atividades regulares da Companhia.

Assim, os Diretores da Companhia acreditam que os controles internos sobre os relatórios financeiros consistem em um processo que fornece razoável segurança a respeito da confiabilidade dos relatórios financeiros e da preparação das demonstrações financeiras e das informações trimestrais para finalidades externas de acordo com princípios de contabilidade amplamente aceitos.

Os Diretores são da opinião de que a concepção e a operação dos controles e procedimentos de divulgação de informações da Companhia são eficazes para assegurar a correção das informações solicitadas e divulgadas nos relatórios da Companhia.

b. Deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

No contexto dos trabalhos de auditoria das demonstrações financeiras, foram feitos alguns testes de controle interno e, como resultado, foram apresentadas aos Diretores algumas recomendações para aprimoramento do controle na gestão do nosso imobilizado, no controle do ponto dos nossos funcionários e em aspectos documentais dos processos de vendas da Companhia. Todas as recomendações foram analisadas pelos Diretores e ações foram tomadas para minimizar os riscos apontados.

10.7 - Destinação de recursos de ofertas públicas de distribuição e eventuais desvios

Não aplicável, pois não realizamos oferta pública de distribuição de valores mobiliários nos últimos três exercícios.

10.8 - Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras

10.8. Os diretores devem descrever os itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia, indicando:

*a. Os ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (**off-balance sheet items**), tais como:*

Em algumas transações de aquisição de controladas, foram criadas opções de compra e venda de ações para aquisição/venda das cotas remanescentes do capital social dessas controladas. Também integrando o preço de aquisição de algumas investidas, foram negociadas as parcelas de pagamentos de aquisições em função de performance, calculados por meio de fórmulas atreladas a resultados futuros dessas unidades. Essas opções e as parcelas de pagamentos de aquisições em função de performance possuem prazo de vencimento entre 2010 e 2011. Com base nas práticas contábeis adotadas por nós e por nossas controladas, abrangendo a legislação societária brasileira para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2009, de 2008 e de 2007, bem como 30 de junho de 2010, essas opções e as parcelas de pagamentos de aquisições em função de performance não foram reconhecidos nas demonstrações financeiras. Nossos Diretores estão avaliando o impacto relativo, aos novos pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo CPC e normas da CVM para o reconhecimento destes itens.

b. Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Nossos Diretores confirmam que não têm conhecimento sobre quaisquer outros itens não evidenciados nas nossas demonstrações financeiras.

10.9 - Comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

10.9. Em relação a cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.8, os diretores devem comentar:

a. Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia

Nossos Diretores entendem que, como parte do preço de aquisição, os montantes a pagar das parcelas de pagamentos de aquisições em função de performance e as opções de compra e venda de ações poderão gerar impacto nos nossos resultados e no caixa.

b. Natureza e o propósito da operação

As parcelas de pagamentos de aquisições em função de performance servem como alinhamento do nosso interesse entre a empresa e os sócios, na valorização do investimento. Além disso, é parte do preço de aquisição dessas investidas onde nós ainda não detemos a totalidade das cotas do capital.

As opções de compra e venda de ações estabelecem um critério de precificação do valor da participação no capital social em poder do sócio minoritário.

c. Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor da Companhia em decorrência da operação

d. Decorrência da operação

(R\$ milhares)	LPS Espírito Santo	LPS Minas Gerais	LPS Brasília	LPS Campinas	LPS Fortaleza
Parcela de pagamento de aquisições em função de performance	15.040	-	36.840	(i)	5.648
Opção de venda	5.760	7.500	17.640	(i)	2.000 (ii)
Opção de compra	13.880	15.000	47.040	(i)	6.000 (ii)

Os valores das opções de compra e venda de ações representam os valores máximos a serem pagos por nós e somente serão exigíveis quando uma das partes envolvidas exercerem o seu direito.

(i) Os valores das opções de compra e venda de ações e a remuneração variável em função da performance estão condicionados aos resultados auferidos pela controlada nos anos subsequentes à aquisição, através de fórmulas predeterminadas, não existindo limites de valores.

(ii) Os valores das opções de compra e venda de ações estão condicionados aos resultados auferidos pela controlada nos anos subsequentes à aquisição, através de fórmulas predeterminadas, limitados aos montantes de R\$2 milhões e R\$6 milhões, respectivamente.

10.10 - Plano de negócios

10.10. Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios da Companhia, explorando especificamente os seguintes tópicos:

a. Investimentos, incluindo:

i. descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

O caixa líquido, utilizado nas atividades de investimento, inclusive para aquisição de bens, equipamentos e para novos investimentos, foi de R\$13,4 milhões no primeiro semestre de 2010, R\$24,3 milhões em 2009, R\$ 94,3 milhões em 2008 e R\$85,7 milhões em 2007.

Em 30 de junho de 2010, nossos desembolsos estavam principalmente relacionados ao pagamento de parcela de aquisição de participação da LPS Sul Ltda., no valor de R\$2,7 milhões e a investimentos nas novas sedes no Rio de Janeiro e da Lopes Sul, além da abertura de novas unidades: "Lopes ABC", lojas "Pronto! Imóveis" e "Habitcasa Salvador", no valor de R\$10,6 milhões.

Os nossos desembolsos em 2009 estavam principalmente relacionados aos investimentos em controladas, incluindo ágio das aquisições, no valor de R\$14,1 milhões e aos investimentos em ativos imobilizados e intangíveis que somaram R\$10,9 milhões.

Os nossos desembolsos em 2008 estavam principalmente relacionados aos investimentos em controladas, incluindo ágio das aquisições, no valor de R\$63,2 milhões e aos investimentos em ativos imobilizados e intangíveis que somaram R\$31,2 milhões. Os nossos dispêndios em 2008 englobaram, ainda, R\$46,5 milhões para o pagamento de empréstimo realizado para a aquisição de participação da RV Patrimóvel.

Os nossos desembolsos em 2007 estavam principalmente relacionados aos investimentos em controladas, incluindo ágio das aquisições, no valor de R\$57,6 milhões e aos investimentos em ativos imobilizados e intangíveis que somaram R\$28,0 milhões.

Pretendemos realizar novas aquisições, especialmente no mercado secundário, nos próximos anos, em linha com nossa estratégia de expansão.

ii. fontes de financiamento dos investimentos

Não temos fontes de financiamento contratadas, na medida em que nossos investimentos têm sido feitos com caixa próprio.

iii. desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Em dezembro de 2008, aditamos o contrato de aquisição da nossa subsidiária RV Patrimóvel. Mediante celebração de um termo aditivo ao contrato, ficamos desobrigados dos pagamentos de R\$60 milhões, com vencimento em dezembro de 2008, e de R\$70 milhões, com vencimento em dezembro de 2009, que seriam ainda acrescidos da correção pelo CDI, transformando-os em uma opção de compra exercível em até três anos, e em uma preferência de compra com duração durante toda a existência da sociedade. Os valores pagos até a data do Termo Aditivo foram convertidos em 10% do capital social da RV Patrimóvel.

b. Desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não adquirimos plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente nossa capacidade produtiva.

c. Novos produtos e serviços

Não desenvolvemos novos produtos ou serviços.

10.11 - Outros fatores com influência relevante

10.11. Comentários sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção

Todas as informações relevantes e pertinentes a esse tópico foram divulgadas nos itens acima.

11.1 - Projeções divulgadas e premissas

11.1. Identificação das projeções:

a. Objeto da projeção

Fazemos projeção do VGV contratado para (i) o mercado primário (imóveis novos) e (ii) secundário (imóveis usados e revendas) combinados em 2010 de R\$12 bilhões a R\$12,5 bilhões, conforme informação divulgada ao mercado no fato relevante de 07 de dezembro de 2009.

Para o segmento de financiamentos imobiliários (CrediPronto!), divulgamos, em 5 de agosto de 2010, o *guidance* de R\$500 milhões de financiamentos.

b. Período projetado e o prazo de validade da projeção

A projeção compreende apenas as vendas contratadas e a geração de financiamentos durante o ano de 2010.

c. Premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração da Companhia

As premissas relevantes, parâmetros e metodologia adotados, com a indicação de quais podem ser influenciadas por nossa administração foram os seguintes:

- Para a projeção de vendas contratadas, adotamos como premissas (i) o nosso atual pipeline de lançamentos, e (ii) a análise das atuais expectativas dos nossos compradores para o ano de 2010. Efetuamos análise quantitativa e qualitativa dos dados. Entendemos que apenas (i) pode ser influenciado por nossa administração.
- Para a projeção de financiamento, tomamos como base (i) análise do comportamento do mercado secundário, (ii) estudos sobre a demanda de financiamentos imobiliários, bem como (iii) a análise das atuais expectativas dos nossos compradores para o ano de 2010. Efetuamos análise quantitativa e qualitativa dos dados. Entendemos que não há neste caso premissas que possam ser influenciadas por nossa administração.

As projeções são dados hipotéticos e não constituem promessa de desempenho. Acreditamos que as projeções que divulgamos são razoáveis.

Caso a demanda pelos nossos produtos seja de alguma maneira afetada ao transcorrer do ano, a projeção será devidamente revista (positiva ou negativamente).

d. Valores dos indicadores que são objeto da previsão

(R\$ milhões)	VGV Contratado	Financiamento CrediPronto!
2007	5.221	-
2008	10.099	45,7*
2009	9.257	158,1
30/06/2010	5.955	232,9

*A CrediPronto! tornou-se operacional apenas no final de 2008

11.2 - Acompanhamento e alterações das projeções divulgadas

a. informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário

A projeção de vendas contratadas para o ano de 2010 (no intervalo de R\$12 bilhões a R\$12,5 bilhões) foi mantida.

A projeção de financiamentos para o ano de 2010 foi alterada e divulgada ao mercado através de Comunicado ao Mercado em 6 de julho de 2010, de R\$350 milhões para R\$500 milhões, devido à performance acima do esperado da CrediPronto!.

Ambas as projeções, já foram amplamente divulgadas por meio de Fatos Relevantes, conferências de resultados trimestrais e apresentações corporativas da empresa e não está sendo alterada.

b. quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções

Não divulgamos projeções para o ano de 2007.

No ano de 2008 totalizamos R\$10.099 milhões em VGV Contratado contra uma projeção de R\$10.000 milhões, divulgada no Fato Relevante de 03 de março de 2008. O *guidance* divulgado estabelecia uma projeção de vendas para 2008 no intervalo R\$9.500 milhões a R\$10.500 milhões e, por isso, consideramos o intervalo médio de R\$10.000 milhões. Consideramos que o dado efetivo foi muito próximo da projeção divulgada, não configurando em desvio na projeção.

Para o ano de 2009 totalizamos R\$9.257 milhões em VGV Contratado contra uma projeção de R\$9.000 milhões divulgada no *Earnings Release* do 3T09 de 10 de novembro de 2009. Consideramos que o dado efetivo foi muito próximo da projeção divulgada, não configurando em desvio na projeção.

c. quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

As projeções permanecem válidas na data da entrega do Formulário de Referência.

A projeção de financiamentos para o ano de 2010 foi alterada recentemente devido à performance acima do esperado da CrediPronto!.

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

a. Atribuições de cada órgão e comitê:

Somos administrados pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, de acordo com a legislação aplicável e com o nosso Estatuto Social. Os conselheiros são eleitos pela Assembleia Geral e os diretores são eleitos pelo Conselho de Administração.

Conselho de Administração

De acordo com o nosso Estatuto Social, compete ao **Conselho de Administração**, além das demais atribuições fixadas pela legislação: (i) fixar a orientação dos nossos negócios; (ii) eleger e destituir os Diretores, fixar-lhes as atribuições e poderes de representação; (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os nossos livros e papéis, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos; (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria; (vi) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição ou de debêntures; (vii) autorizar a alienação de bens do ativo permanente, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias a obrigações de terceiros sempre que tais operações representem valores superiores a R\$ 50.000,00; (viii) escolher e destituir os auditores independentes; (ix) distribuir, entre Conselheiros e Diretores, a parcela da remuneração anual global dos administradores fixada pela Assembleia Geral; (x) autorizar a emissão de nossas ações, nos limites do capital autorizado, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização; (xi) deliberar a aquisição, pela Companhia, de ações de nossa emissão para manter em tesouraria ou para posterior cancelamento ou alienação; (xii) outorgar opções de compra ou subscrição de ações, de acordo com o plano aprovado em Assembleia Geral; (xiii) definir lista tríplice de empresas especializadas em avaliação econômica de empresas para elaboração de laudo de avaliação das nossas ações em caso de cancelamento de registro de Companhia aberta ou saída do segmento especial de listagem da BM&FBOVESPA, disciplinado pelo Regulamento de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa do Novo Mercado de Listagem do Novo Mercado ("Novo Mercado" e "Regulamento do Novo Mercado"); (xiv) autorizar o levantamento de demonstrações financeiras e distribuição de dividendos e juros sobre capital próprio em períodos iguais ou menores a 6 meses à conta do lucro apurado nessas demonstrações financeiras ou à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço patrimonial anual ou semestral; (xv) autorizar todos os atos, documentos e contratos que estabeleçam obrigações, responsabilidade ou desembolso de nossos fundos que ultrapassem o valor de R\$ 2.000.000,00, excluindo o pagamento de - tributos no curso normal dos negócios; (xvi) autorizar o licenciamento de marca de nossa propriedade; (xvii) apresentar à Assembleia Geral propostas de reorganizações societárias, associação com outras empresas, bem como a transformação em outro tipo societário, falência, concordata e liquidação; (xviii) deliberar sobre a abertura, o encerramento e a alteração de endereços de filiais e escritórios e quaisquer outros estabelecimentos da Companhia, inclusive a aquisição de participações societárias em outras empresas; (xix) aprovar os orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimentos; (xx) apresentar à Assembleia Geral proposta acerca da alteração ou exclusão de disposição estatutária que exige que o acionista que adquirir ou se tornar titular de quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de nossa emissão realize oferta pública de ações ("OPA") da totalidade de ações de nossa emissão; (xxi) apresentar à Assembleia Geral proposta de participação nos lucros dos administradores da Companhia; (xxi) deliberar sobre matérias que lhe sejam submetidas pela Diretoria.

Diretoria

De acordo com o nosso Estatuto Social, compete à **Diretoria**, além das demais atribuições fixadas pela legislação: (i) cumprir e fazer cumprir o nosso Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; (ii) representar a Companhia, de conformidade com as atribuições ditadas em nosso Estatuto Social, pelo Conselho de Administração e pela Assembleia Geral; (iii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o relatório da administração e as contas da

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior; (iv) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os orçamentos anuais e plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento; (v) administrar, gerir e supervisionar os nossos negócios, de acordo com as diretrizes do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; (vi) celebrar contratos, acordos e assumir obrigações em nosso nome; (vii) realizar transações bancárias; (viii) aprovar e fixar nossas instruções internas e regras, observadas as decisões do Conselho de Administração e da Assembleia Geral a este respeito; (ix) contratar e demitir empregados; (x) outorgar procurações em nosso nome.

Conselho Fiscal

De acordo com o nosso Estatuto Social e com o artigo 163 da Lei das Sociedade por Ações, compete ao **Conselho Fiscal**: (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 Assembleia Geral; (iii) opinar sobre as propostas dos órgãos da Administração, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas a modificação do capital social, emissão de debêntures ou bônus de subscrição, planos de investimento ou orçamentos de capital, distribuição de dividendos, transformação, incorporação, fusão ou cisão; (iv) denunciar, por qualquer de seus membros, aos órgãos de Administração e, se estes não tomarem as providências necessárias para a proteção dos nossos interesses, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências; (v) convocar a Assembleia Geral Ordinária, se os órgãos da Administração retardarem por mais de 1 (um) mês essa convocação, e a Extraordinária, sempre que ocorrerem motivos graves ou urgentes, incluindo na agenda das Assembleias Gerais as matérias que considerarem necessárias; (vi) analisar, ao menos trimestralmente, o balancete e demais demonstrações financeiras elaboradas por nós periodicamente; (vii) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar; (viii) exercer essas atribuições, durante a liquidação, tendo em vista as disposições especiais que a regulam.

b. Data de instalação do Conselho Fiscal, se este não for permanente, e de criação dos comitês:

O Conselho Fiscal não é permanente e atualmente não está instalado. O Conselho Fiscal esteve instalado durante o exercício social de 2008, porém, na Assembleia Geral realizada em 23 de abril de 2009 não houve solicitação dos acionistas para renovar sua instalação, portanto este órgão foi dissolvido.

Atualmente não há comitês instalados.

c. Mecanismos de avaliação de desempenho de cada órgão ou comitê:

Não realizamos avaliação de desempenho do Conselho de Administração, portanto não possuímos mecanismos de avaliação de desempenho deste órgão.

O mecanismo de avaliação de desempenho nossos diretores estatutários, para fins de concessão de remuneração variável, tem como parâmetro o atingimento de metas financeiras e de nosso resultado. Não realizamos outras avaliações de desempenho de nossos diretores estatutários ou da Diretoria como um todo para outras finalidades que não a concessão de remuneração variável.

Como atualmente não há Conselho Fiscal nem comitês instalados, não possuímos realizamos avaliação de desempenho de tais órgãos ou comitês.

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

d. Em relação aos membros da Diretoria, suas atribuições e poderes individuais:

Os membros da Diretoria possuem atribuições específicas, conforme abaixo:

- a) Diretor Presidente: Convocar e presidir reuniões da Diretoria; supervisionar as atividades gerais da Companhia; submeter ao Conselho de Administração as matérias que julgar conveniente;
- b) Diretor Vice Presidente: Substituir o Diretor Presidente em suas ausências e impedimentos temporários, exercendo a função daquele cumulativamente com suas funções; supervisionar o planejamento, desenvolvimento e suporte às operações da Companhia e submeter ao Conselho de Administração as matérias que julgar conveniente;
- c) Diretor Superintendente: Desenvolver a competitividade, rentabilidade e qualidade dos produtos e serviços oferecidos e apresentar propostas de política comercial;
- d) Diretor Técnico: Dirigir e coordenar todos os trabalhos da Companhia, no que tange à corretagem imobiliária; representar a Companhia, ativa ou passivamente, perante o CRECI;
- e) Diretor Financeiro: Coordenar e dirigir as atividades das áreas administrativa e financeira da Companhia, incluindo mas não se limitando, o planejamento financeiro, elaboração de orçamento, gestão de tesouraria e contabilidade;
- f) Diretor de Relações com Investidores: Representar a Companhia perante entidade institucional, órgão regulador ou atuante no mercado de valores mobiliários nacional e/ou internacional, a CVM e a BM&FBOVESPA e desempenhar funções de relações com investidores e as de prestação de informações ao público investidor;
- g) Diretor de Novos Negócios: Captar novos negócios e clientes incorporadores de interesse e rentabilidade para a Companhia; planejar, organizar, gerir e supervisionar as pesquisas mercadológicas para a realização de lançamentos imobiliários;
- h) Diretor de Atendimento: Orientar, organizar, gerir e supervisionar toda a prestação de serviços voltada diretamente a empreendedores na consultoria, concepção e no desenvolvimento dos projetos de lançamentos imobiliários; elaboração de estratégia de marketing para os empreendimentos;
- i) Diretor Jurídico: Orientar, organizar e gerir as questões jurídicas da Companhia, agindo na defesa de seus interesses, contratando e coordenando advogados e/ou escritórios de advocacia; dirigir e gerir o serviço de atendimento ao cliente comprador dos imóveis intermediados pela Companhia.

e. Mecanismos de avaliação de desempenho dos membros do Conselho de Administração, dos Comitês e da Diretoria:

Conselho de Administração

Não realizamos avaliação de desempenho dos membros do Conselho de Administração, portanto não possuímos mecanismos de avaliação de desempenho de membros do Conselho de Administração.

Diretoria

Os nossos mecanismos de avaliação são aplicados aos Diretores e baseiam-se em sistema de metas a serem atingidas pelos mesmos. A avaliação de desempenho de nossos Diretores estatutários, utilizada

12.1 - Descrição da estrutura administrativa

para fins de concessão de remuneração variável, tem como parâmetro o alcance de metas anuais aprovadas por toda a Diretoria relacionadas a: (i) atingimento de determinado volume de vendas, o qual é estabelecido individualmente para os Diretores relacionados às nossas áreas comerciais; (ii) entrega de projetos estratégicos, específicos para cada Diretor; (iii) cumprimento do nosso orçamento anual e, por fim, (iv) montante mínimo do lucro líquido que precisamos auferir. Não realizamos outras avaliações de desempenho de nossos diretores estatutários para finalidades que não a concessão de remuneração variável.

12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais

12.2. Descrição das regras, políticas e práticas relativas às Assembleias Gerais, indicando:

a. Prazos de Convocação:

Conforme determina a Lei das Sociedades por Ações, as Assembleias são convocadas com 15 dias de antecedência para a primeira convocação e 8 dias para a segunda. Excepcionalmente, nosso Estatuto Social determina que para as Assembleias Gerais convocadas com o intuito de deliberar sobre (i) o cancelamento de registro de Companhia aberta; (ii) a saída da Companhia do Novo Mercado e (iii) a alteração ou exclusão de artigo do nosso Estatuto Social que estabelece participação acionária máxima para realização de OPA, a convocação deve ser realizada com 30 dias de antecedência.

b. Competências:

De acordo com nosso Estatuto Social, são competências da Assembleia Geral, além das demais atribuições fixadas pela legislação: (i) tomar as contas dos administradores, examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras; (ii) eleger e destituir os membros do Conselho de Administração; (iii) fixar a remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado; (iv) reformar do nosso Estatuto Social; (v) deliberar sobre a dissolução, liquidação, fusão, cisão, incorporação da Companhia, ou de qualquer sociedade na Companhia; (vi) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações; (vii) aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores e empregados e a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores e empregados de outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia; (viii) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos; (ix) deliberar sobre aumento do capital social, em conformidade com as disposições do nosso Estatuto Social; (x) eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; (xi) deliberar o cancelamento do registro de companhia aberta perante a CVM; (xii) deliberar a saída do Novo Mercado, a qual deverá ser comunicada à Bovespa, por escrito, com antecedência prévia de 30 dias; (xiii) escolher empresa especializada responsável pela elaboração de laudo de avaliação das nossas ações, em caso de cancelamento de registro de companhia aberta ou saída do Novo Mercado; (xiv) deliberar a realização de oferta pública primária de ações ou de títulos ou valores mobiliários conversíveis em ações de nossa emissão.

c. Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à Assembleia Geral estarão à disposição dos acionistas para análise:

Os documentos ficam disponíveis na nossa sede, localizada na Rua Estados Unidos, 1971, Jardim América, São Paulo, SP. Além disso, podem ser acessados no nosso website (www.lopes.com.br) ou da CVM (www.cvm.gov.br).

d. Identificação e administração de conflito de interesses:

Não adotamos um mecanismo específico para identificar conflitos de interesse nas assembleias gerais, aplicando-se à hipótese as regras constantes na legislação brasileira.

A esse respeito, a Lei das Sociedades por Ações prevê que o acionista não poderá votar nas deliberações da assembleia geral relativas ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social e à aprovação de suas contas como administrador, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o nosso.

A deliberação tomada em decorrência do voto de acionista que tem interesse conflitante com o nosso é anulável; o acionista responderá pelos danos causados e será obrigado a transferir para a companhia as vantagens que tiver auferido. Os conflitos de interesse são identificados nos termos da Lei das Sociedades por Ações e administrados pelo Presidente do Conselho de Administração.

12.2 - Regras, políticas e práticas relativas às assembleias gerais

Na administração de conflitos de interesses, é registrada a abstenção dos acionistas que tenham qualquer interesse relacionado às matérias a serem deliberadas pela assembleia.

No momento, não há projetos de implantação de novas práticas sobre o assunto.

e. Solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto:

Além do disposto na legislação, nosso Estatuto Social determina que os acionistas devem apresentar, com no mínimo 48 horas de antecedência, além do documento de identidade e/ou atos societários pertinentes que comprovem a representação legal, conforme o caso: (i) o comprovante expedido pela instituição escrituradora, no máximo, 5 dias antes da data da realização da Assembleia Geral; (ii) instrumento de mandato com reconhecimento da firma do outorgante; e/ou (iii) relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente.

f. Formalidades necessárias para aceitação de instrumentos de procuração outorgados por acionistas, indicando se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico:

Além das formalidades previstas na legislação, nosso Estatuto Social prevê que os instrumentos de procuração devem ser enviados com reconhecimento da firma do outorgante.

Não admitimos instrumentos de procuração outorgados por meio eletrônico.

g. Manutenção de fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das Assembleias:

Não mantemos fóruns e/ou páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das Assembleias Gerais.

h. Transmissão ao vivo do vídeo e/ou áudio das Assembleias:

Não transmitimos ao vivo vídeo e/ou áudio das Assembleias.

i. Mecanismos destinados a permitir a inclusão, na ordem do dia, de propostas formuladas por acionistas:

De acordo com a previsão no nosso Estatuto Social, a Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, constantes do respectivo edital de convocação, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações.

12.3 - Datas e jornais de publicação das informações exigidas pela Lei nº6.404/76

Exercício Social	Publicação	Jornal - UF	Datas
31/12/2009	Demonstrações Financeiras	O Estado de São Paulo - SP	05/03/2010
	Convocação da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado e O Estado de São Paulo - SP	07/04/2010
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado e O Estado de São Paulo - SP	18/05/2010
31/12/2008	Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado e O Estado de São Paulo - SP	20/02/2009
	Convocação da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado e O Estado de São Paulo - SP	07/04/2009
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado e O Estado de São Paulo - SP	17/09/2009
31/12/2007	Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado e O Estado de São Paulo - SP	08/04/2008
		O Estado de São Paulo - SP	07/04/2008
	Aviso aos Acionistas Comunicando a Disponibilização das Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado e O Estado de São Paulo - SP	28/03/2008
	Convocação da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado e O Estado de São Paulo - SP	11/04/2008
	Ata da AGO que Apreciou as Demonstrações Financeiras	Diário Oficial do Estado e O Estado de São Paulo - SP	25/06/2008

12.4 - Regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração

12.4. Descrição das regras, políticas e práticas relativas ao Conselho de Administração, indicando:

a. Frequência das reuniões

Ordinariamente, o Conselho de Administração da Companhia reúne-se uma vez a cada trimestre e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria dos seus membros, ou ainda, por solicitação da Diretoria.

b. Se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

Não temos Acordo de Acionistas.

c. Regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Não adotamos um mecanismo específico para identificar conflitos de interesse no Conselho de Administração, aplicando-se à hipótese as regras constantes na legislação brasileira. Os conflitos de interesse são identificados nos termos da Lei das Sociedades por Ações e administrados pelo presidente do Conselho de Administração.

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, não poderá ser eleito como administrador da Companhia, salvo dispensa da assembléia geral, aquele que tiver interesse conflitante com a sociedade.

A lei dispõe, ainda, que é vedado ao administrador intervir em qualquer operação social em que tiver interesse conflitante com o da companhia, bem como na deliberação que a respeito tomarem os demais administradores, cumprindo-lhe cientificá-los do seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e extensão do seu interesse. Não obstante, admite-se que o administrador contrate com a companhia em condições razoáveis ou equitativas, idênticas às que prevalecem no mercado ou em que a companhia contrataria com terceiros.

No que se refere especificamente aos administradores que também forem nossos acionistas e, conforme o disposto no item 12.2 (d) acima, a Lei das Sociedades por Ações dispõe que o acionista não poderá votar nas deliberações da assembléia geral relativas ao laudo de avaliação de bens com que concorrer para a formação do capital social e à aprovação de suas contas como administrador, nem em quaisquer outras que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o nosso. A deliberação tomada em decorrência do voto de acionista que tem interesse conflitante com o da Companhia é anulável; o acionista responderá pelos danos causados e será obrigado a transferir para a companhia as vantagens que tiver auferido. No momento, não há projetos de implantação de novas práticas sobre o assunto.

12.5 - Descrição da cláusula compromissória para resolução de conflitos por meio de arbitragem

12.5. Descrição da cláusula compromissória, se existir, inserida no estatuto para a resolução dos conflitos entre acionistas e entre estes e a Companhia por meio de arbitragem

Nós, nossos acionistas, administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, obrigamo-nos a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre nós, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Contrato de Participação no Novo Mercado, no Regulamento do Novo Mercado, no Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela BM&FBOVESPA, no Estatuto Social, nos acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, nas disposições da Lei das Sociedades por Ações, nas normas editadas pelo CMN, pelo BACEN ou pela CVM, nos regulamentos da BM&FBOVESPA e nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, nos termos de seu Regulamento de Arbitragem.

12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal

Nome	Idade	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador
Outros cargos e funções exercidas no emissor				
Claudia Francisco Brito	37	Pertence apenas à Diretoria	05/05/2010	Até a primeira reunião do Conselho de Administração subsequente à Assembleia Geral Ordinária de 2012
166.917.558-80	Advogada	19 - Diretora Jurídica	05/05/2010	Não
Marcello Rodrigues Leone	34	Pertence apenas à Diretoria	05/05/2010	Até a primeira reunião do Conselho de Administração subsequente à Assembleia Geral Ordinária de 2012
251.837.088-94	Economista	12 - Diretor de Relações com Investidores	05/05/2010	Não
Além de Diretor de Relações com Investidores, o Sr. Leone é Diretor Financeiro da Companhia.				
Raquel Barbosa Parpinelle Correa	41	Pertence apenas à Diretoria	05/05/2010	Até a primeira reunião do Conselho de Administração subsequente à Assembleia Geral Ordinária de 2012
094.882.688-67	Empresária	19 - Diretora Técnica e Diretora de Atendimento	05/05/2010	Não
Tomás Nioac de Salles	59	Pertence apenas à Diretoria	05/05/2010	Até a primeira reunião do Conselho de Administração subsequente à Assembleia Geral Ordinária de 2012
191.370.797-00	Advogado	19 - Diretor de Novos Negócios	05/05/2010	Não
Alcides Lopes Tápias	69	Pertence apenas ao Conselho de Administração	26/04/2010	Até a Assembleia Geral Ordinária que aprovar contas do exercício social que findará em 2011.
024.054.828-00	Advogado	27 - Conselho de Adm. Independente (Efetivo)	29/04/2010	Não
Edward Jorge Christianini	60	Pertence apenas ao Conselho de Administração	26/04/2010	Até a Assembleia Geral Ordinária que aprovar contas do exercício social que findará em 2011.
185.019.078-04	Advogado	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	29/04/2010	Não

12.6 / 8 - Composição e experiência profissional da administração e do conselho fiscal

Nome	Idade	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador
Outros cargos e funções exercidas no emissor				
Martin Escobari Lifchitz	38	Pertence apenas ao Conselho de Administração	26/04/2010	Até a Assembleia Geral Ordinária que aprovar contas do exercício social que findará em 2011.
217.201.918-67	Economista	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	29/04/2010	Não
Maurício Curvelo de Almeida Prado	43	Pertence apenas ao Conselho de Administração	26/04/2010	Até a Assembleia Geral Ordinária que aprovar contas do exercício social que findará em 2011.
127.822.448-33	Advogado	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	29/04/2010	Não
Francisco Lopes Neto	50	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	05/05/2010	Até a AGO de 2012/ Até a primeira RCA subsequente à AGO de 2012.
033.846.848-00	Engenheiro	32 - Vice Pres. C.A. e Vice Dir. Presidente	05/05/2010	Não
Marcos Bulle Lopes	48	Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	05/05/2010	Até a AGO de 2012/ Até a primeira RCA subsequente à AGO de 2012.
022.765.058-18	Engenheiro	30 - Presidente do C.A. e Diretor Presidente	05/05/2010	Não

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações

Claudia Francisco Brito - 166.917.568-80

A Sra. Claudia Brito, 37 anos, é Diretora Jurídica da Companhia. Graduiu-se em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie de São Paulo em 1996, sendo especialista em Direito Empresarial pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (1999) e Direito Societário pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo - GVLAW (2003). Empresa: LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. Atividade: Consultoria e Intermediação Imobiliária Cargo: Diretora Jurídica Funções inerentes ao cargo: Orientar, organizar e gerir as questões jurídicas da Companhia, agindo na defesa de seus interesses, contratando e coordenando advogados e/ou escritórios de advocacia; dirigir e gerir o serviço de atendimento ao cliente comprador dos imóveis intermediados pela Companhia. Empresa: NAVARRO E MARZAGÃO ADVOGADOS (atual denominação: Navarro Advogados) Atividade: Advocacia Cargo: Associada Funções inerentes ao cargo: Consultoria jurídica para operações imobiliárias estruturadas. Empresa: UNIFI Atividade: Multinacional têxtil Cargo: Gerente Jurídica Funções inerentes ao cargo: Chefe das atividades do departamento jurídico da Companhia no Brasil. Observações: Ingressou na Lopes em julho de 2008 como Diretora Jurídica Corporativa. Iniciou sua carreira profissional como trainee da Rhodia em 1997, onde atuou na área jurídica até 2002. Após, assumiu a chefia do departamento jurídico da multinacional americana Unifi. Em março de 2007, passou a atuar como associada ao escritório Navarro e Marzagão Advogados (atual denominação: Navarro Advogados), na estruturação de negócios imobiliários para clientes como WTorre, Tishman Speyer, Iguatemi e private equity de Prosperitas e Autonomy Investimentos. Não possui condenações criminais ou administrativas que a impeçam de exercer cargos de administração.

Marcello Rodrigues Leone - 251.837.088-94

O Sr. Leone, 34 anos, graduou-se em Economia pela Universidade de São Paulo e possui MBA pelo INSEAD (França) em 2006.

Empresa: LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.

Atividade: Consultoria e Intermediação Imobiliária

Cargo: Diretor Financeiro e Diretor de Relações com Investidores

Funções inerentes ao cargo: Como Diretor Financeiro: coordenar e dirigir as atividades das áreas administrativa e financeira da Companhia, incluindo, mas não se limitando, o planejamento financeiro, elaboração de orçamento, gestão de tesouraria e contabilidade. Como Diretor de Relação com Investidores: Representar a Companhia perante entidade institucional, órgão regulador ou atuante no mercado de valores mobiliários nacional e/ou internacional, a CVM e a BM&FBOVESPA, no caso da Companhia ter registro em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e desempenhar funções de relações com investidores e as de prestação de informações ao público investidor.

Observações: Ingressou na companhia em 2006 e participou diretamente dos processos de IPO e de expansão geográfica, atuando no cargo de Diretor de Planejamento Corporativo. Antes de ingressar na Lopes o Sr. Leone foi Gerente de Planejamento e Assessor da Presidência da empresa Atlântica Residencial entre 2004 e 2005, e atuou em diversas áreas de consultoria e auditoria das empresas Credigy ("start up" norte-americana) Deloitte e Arthur Andersen.

Não possui condenações criminais ou administrativas que o impeçam de exercer cargos de administração.

Raquel Barbosa Parpinelle Correa - 094.882.688-67

A Sra. Correa, 41 anos, é Diretora Técnica e Diretora de Atendimento da Companhia.

Empresa: LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.

Atividade: Consultoria e Intermediação Imobiliária

Cargo: Diretora Técnica e Diretora de Atendimento

Funções inerentes ao cargo: Como Diretora Técnica - dirigir e coordenar todos os trabalhos da Companhia, no que tange à corretagem imobiliária; representar a Companhia, ativa ou passivamente, perante o Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI ("CRECI"), em todas as questões que envolvam atividades imobiliárias. Como Diretora de Atendimento - Orientar, organizar, gerir e supervisionar toda a prestação de serviços voltada diretamente a empreendedores ou incorporadores, na consultoria, na concepção e no desenvolvimento dos projetos de lançamentos imobiliários; elaboração da estratégia de marketing do empreendimento, para o desenvolvimento da campanha de comunicação para inserção dos empreendimentos no mercado.

Observação: Com uma experiência no mercado imobiliário de 20 anos, em 1990 passou a atuar com a Companhia como corretora autônoma. Em 1993, passou a ser superintendente de vendas e, em 1996, diretora de vendas da Companhia, sendo responsável pela liderança de equipes, bem como pelo treinamento de corretores autônomos, o que inclui o desenvolvimento de espírito de trabalho em equipe e estratégias comerciais. Desde 2000, atua como diretora de atendimento da Companhia, sendo responsável pelo desenvolvimento dos empreendimentos lançados nos últimos 10 anos. Neste cargo, a Sra. Correa também é responsável pelas relações comerciais com clientes-incorporadores da Companhia.

Não possui condenações criminais ou administrativas que a impeçam de exercer cargos de administração.

Tomás Nioac de Salles - 191.370.797-00

O Sr. Salles, 59 anos, é Diretor de Novos Negócios da Companhia. Gradou-se em Direito pela Faculdade Cândido Mendes em 1977, onde também concluiu curso de especialização em direito empresarial, e em Sociologia das Comunicações e da Cultura de Massa na Ecole Pratique des Hautes Études, Paris, em 1973.

Empresa: LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.

Atividade: Consultoria e Intermediação Imobiliária

Cargo: Diretor de Novos Negócios

Funções inerentes ao cargo: Captar novos negócios e clientes incorporadores de interesse e rentabilidade para a Companhia; planejar, organizar, gerir e supervisionar as pesquisas mercadológicas para a realização dos lançamentos imobiliários.

Observação: Em 2000, fundou o Portal Planeta Imóvel. Ingressou na Companhia em 2001, como Diretor de Atendimento e Novos Negócios.

Não possui condenações criminais ou administrativas que o impeçam de exercer cargos de administração.

Aldes Lopes Tápias - 024.054.828-00

O Sr. Tápias, 69 anos, é conselheiro independente do Conselho de Administração da Companhia. Graduiu-se em Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie em 1980 e em Direito pelas Faculdades Metropolitanas Unidas - FMU em 1973. Empresa: LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. Atividade: Consultoria e Intermediação Imobiliária Cargo: Membro do Conselho de Administração (Conselheiro Independente) Funções inerentes ao cargo: Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia. Empresa: BANCO ITAÚ UNIBANCO HOLDING S.A Atividade: Financeira Cargo: Membro do Conselho de Administração, Membro do Comitê de Divulgação e Negociação e de Auditoria Funções inerentes ao cargo: Fixar a orientação geral dos negócios da sociedade Empresa: TIGRE S.A. TUBOS E CONEXÕES Atividade: Indústria Cargo: Membro do Conselho de Administração Funções inerentes ao cargo: Fixar a orientação geral dos negócios da sociedade. Empresa: RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. Atividade: Incorporação e Negócios Imobiliários Cargo: Membro do Conselho de Administração Funções inerentes ao cargo: Fixar a orientação geral dos negócios da sociedade. Empresa: COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV Atividade: Indústria de bebidas Cargo: Presidente do Conselho Fiscal Funções inerentes ao cargo: Estabelecer procedimentos para o recebimento, registro e tratamento a ser dado às reclamações recebidas a respeito da contabilidade, controles internos contábeis e assuntos relacionados à auditoria da companhia, bem como a quaisquer outras comunicações recebidas sobre tais matérias. Empresa: SADIA S.A. Atividade: Indústria alimentícia Cargo: Membro do Conselho de Administração Funções inerentes ao cargo: Fixar e monitorar a orientação geral dos negócios da sociedade e das eventuais empresas sob seu controle. Observações: Iniciou sua carreira profissional no Banco Bradesco S.A., onde exerceu diversos cargos hierárquicos por mais de 38 anos, até ser Vice Presidente da Diretoria Executiva e do Conselho Superior de Administração, em 1996. Atuou como membro dos conselhos de administração do Banco Itaú, Banco Bradesco S.A., (onde exerceu diversos cargos hierárquicos por mais de 38 anos e também ocupou o cargo de vice-presidente da diretoria executiva, até ser Vice Presidente da Diretoria Executiva e do Conselho Superior de Administração, em 1996. Atuou na empresa holding do Grupo Camargo Corrêa, da Usiminas e da Alpargatas. Em 1999, foi designado Ministro do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior do Brasil, cargo que exerceu até julho de 2001. Atualmente, é sócio da Aggrego Consultores e ainda, (i) membro do Conselho de Administração, Membro do Comitê de Divulgação e Negociação e de Auditoria do Banco Itaú Unibanco Holding S.A., (ii) Membro do Conselho consultivo da Spread Informática Ltda.; (iii) Membro do Conselho de Administração da Tubos e Conexões Tigre, (iv) Presidente do Conselho Deliberativo do MAM - Museu de Arte Moderna; (v) Membro do Conselho de Administração da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A.; (vi) Membro do Conselho de Administração da Rodobens Negócios Imobiliários S.A.; (vii) Membro do Conselho de Administração da Santos Brasil S.A.; (viii) Membro do Conselho de Administração da Santos Brasil Participações S.A.; (ix) Membro do Conselho Consultivo da Cimento Liz S.A.; (x) Membro Titular do Conselho de Administração da Duratex; e (xi) Membro do Conselho de Administração da WTorre Holding S.A. Não possui condenações criminais ou administrativas que o impeçam de exercer cargos de administração.

Edward Jorge Christianini - 185.019.078-04

O Sr. Christianini, 60 anos, é membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia. É técnico em Contabilidade pela Escola Olavo Bilac e graduou-se em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo em 1973, onde também concluiu curso de especialização em direito empresarial.

Empresa: LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.

Atividade: Consultoria e Intermediação Imobiliária

Cargo: Ocupou o cargo de Diretor Jurídico de 22 de maio de 2006 até 27 de setembro de 2006 e, atualmente, é membro do Conselho de Administração da Companhia.

Funções inerentes ao cargo: Como Diretor Jurídico: Orientar, organizar e gerir as questões jurídicas da Companhia, agindo na defesa de seus interesses, contratando e coordenando advogados e/ou escritórios de advocacia; dirigir e gerir o serviço de atendimento ao cliente comprador dos imóveis intermediados pela Companhia. Como membro do Conselho de Administração: fixar a orientação geral dos negócios da Companhia. Como membro do Conselho de Administração:

Observação: Ingressou na Companhia em 1975, atuando na área do mercado imobiliário há 30 anos.

Não possui condenações criminais ou administrativas que o impeçam de exercer cargos de administração.

Martin Escobari Lifchitz - 217.201.918-67

O Sr. Escobari Lifchitz, 38 anos, é membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia. Formou-se com honras em economia pela Harvard University em 1998, possui MBA com alta distinção da Harvard Business School, graduando-se como George F. Baker Scholar. Experiência profissional: Empresa: LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A. Atividade: Consultoria e Intermediação Imobiliária Cargo: Membro do Conselho de Administração Funções inerentes ao cargo: Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia, conforme disposto no artigo 19 de seu Estatuto Social. Observações: É co-fundador e exerceu as funções de Diretor Financeiro, Relações com Mercado e Novos Negócios no Submainio, empresa de varejo eletrônico. Anteriormente, foi sócio da Orange Assessoria Empresarial Ltda., uma boutique de investimentos. Trabalhou para o fundo de private equity GP Investimentos e no Boston Consulting Group, em Nova Iorque. Atualmente é sócio da Advent International, onde ingressou em Maio de 2007. Nessa função participou da capitalização e abertura de capital da CETIP (empresa na qual pertence ao Conselho de Administração), bem como das aquisições das empresas Frango Assado e Empresas Santana. Não possui condenações criminais ou administrativas que o impeçam de exercer cargos de administração.

Maurício Curvelo de Almeida Prado - 127.822.448-33

O Sr. Prado, 43 anos, é membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia. É doutor em direito internacional pela Universidade de Paris X – Nanterre, onde também especializou-se em comércio internacional. Mestre em direito do comércio internacional pela Universidade de São Paulo, o Sr. Prado, concluiu sua graduação em 1991, tomando-se bacharel em Direito pela Universidade de São Paulo.

Experiência profissional:

Empresa: L. O. BAPTISTA ADVOGADOS

Atividade: Advocacia

Cargo: Sócio Sênior

Funções inerentes ao cargo: Advogado atuante nas áreas de Contratos Internacionais, Infra-estrutura, Fusões e Aquisições e Arbitragem nacional e internacional.

Empresa: CARDIF do Brasil Seguros e Garantias S/A e CARDIF do Brasil Vida e Previdência

Atividade: Seguros

Cargo: Membro do Conselho de Administração

Funções inerentes ao cargo: fixar a orientação geral dos negócios da sociedade.

Empresa: LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.

Atividade: Consultoria e Intermediação Imobiliária

Cargo: Membro do Conselho de Administração da Companhia

Funções inerentes ao cargo: Fixar a orientação geral dos negócios da Companhia

Observações: É sócio sênior da L. O. Baptista Advogados, com mais de 20 (vinte) anos em direito empresarial, também é membro associado do ICC Institute of World Business Law, do Comitê Brasileiro de Arbitragem e da Société de Législation Comparée. O Sr. Prado é professor de Negociação e de Direito Empresarial da Fundação Getúlio Vargas – FGV/SP.

Não possui condenações criminais ou administrativas que o impeçam de exercer cargos de administração.

Francisco Lopes Neto - 033.846.848-00

A-179

O Sr. Lopes, 50 anos, é Vice-Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice-Presidente da Companhia. Gradou-se em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie.

Experiência profissional:

Empresa: LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.

Atividade: Consultoria e Intermediação Imobiliária

Cargo: Diretor Vice-Presidente e Vice-Presidente do Conselho de Administração

Funções inerentes ao cargo: Como Diretor Vice-Presidente: substituir o Diretor Presidente em suas ausências e impedimentos temporários, exercendo a função daquele cumulativamente com suas funções; supervisionar o planejamento, desenvolvimento e suporte às operações da Companhia; e submeter ao Conselho de Administração matérias que julgar conveniente. Como Vice-Presidente do Conselho de Administração: fixar a orientação geral dos negócios da Companhia.

Observação: Possui mais de 29 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo fundado a Desim Desenvolvimento Imobiliário Ltda., onde, no cargo de Executivo da Companhia, atuou nas áreas Financeiras e de Operações.

Não possui condenações criminais ou administrativas que o impeçam de exercer cargos de administração.

Marcos Bulle Lopes - 022.765.058-18

O Sr. Lopes, 48 anos, é Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Companhia. Graduiu-se em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie, em 1986.

Antes de ingressar na Companhia, atuou, como estagiário, em incorporadoras, construtoras e agências publicitárias. Em 1986, iniciou sua carreira na Companhia, somando 29 anos de experiência no mercado imobiliário.

Experiência profissional:

Empresa: LPS BRASIL CONSULTORIA DE IMÓVEIS S.A.

Atividade: Consultoria e Intermediação Imobiliária

Cargo: Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração.

Funções inerentes aos cargos: Como Diretor Presidente: convocar e presidir reuniões da Diretoria; supervisionar as atividades gerais da Companhia; submeter ao Conselho de Administração matérias que julgar conveniente. Como Presidente do Conselho de Administração: fixar a orientação geral dos negócios da Companhia.

Não possui condenações criminais ou administrativas que o impeçam de exercer cargos de administração.

12.7 - Composição dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, financeiro e de remuneração

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há Comitês instaurados.

12.9 - Existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o 2º grau relacionadas a administradoras a administradores do emissor, controladas e controladores

Nome	CPF	Nome empresarial do emissor, controlada ou controlador	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
Marcos Bulle Lopes	022.765.058-18	LPS Brasil Consultoria de Imóveis S.A	08.078.847/0001-09	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Diretor- Presidente				
<u>Pessoa relacionada</u>				
Francisco Lopes Neto	033.846.848-00	LPS Brasil Consultoria de Imóveis S.A	08.078.847/0001-09	
Diretor Vice- Presidente				
<u>Observação</u>				

12.10 - Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros

Identificação Cargo/Função	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Exercício Social 31/12/2009			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Luiz Olavo Baptista	003.166.878-04	Prestação de serviço	Fornecedor
Membro do Conselho de Administração			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
L.O. Baptista Advogados	43.458.447/0001-11		
Sócio			
<u>Observação</u>			
Prestação de serviços advocatícios por escritório do qual é sócio			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Moacir Zilbovicius	116.192.818-99	Prestação de serviço	Fornecedor
Membro do Conselho Fiscal			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr e Quiroga Advogados	67.003.673/0001-76		
Sócio			
<u>Observação</u>			
Prestação de serviços advocatícios por escritório do qual é sócio.			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Maurício Curvelo de Almeida Prado	127.822.448-33	Prestação de serviço	Fornecedor
Membro do Conselho Fiscal			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
L.O. Baptista Advogados	43.458.447/0001-11		
Sócio			
<u>Observação</u>			
Prestação de serviços advocatícios por escritório do qual é sócio.			

12.10 - Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros

Identificação Cargo/Função	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Exercício Social 31/12/2008			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Luiz Olavo Baptista Membro do Conselho de Administração	003.166.878-04	Prestação de serviço	Fornecedor
<u>Pessoa Relacionada</u>			
L.O. Baptista Advogados Sócio	43.458.447/0001-11		
<u>Observação</u>			
Prestação de serviços advocatícios por escritório do qual é sócio.			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Maurício Curvelo de Almeida Prado Membro do Conselho Fiscal	127.822.448-33	Prestação de serviço	Fornecedor
<u>Pessoa Relacionada</u>			
L.O. Baptista Advogados Sócio	43.458.447/0001-11		
<u>Observação</u>			
Prestação de serviços advocatícios por escritório do qual é sócio.			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Moacir Zilbovicius Membro do Conselho Fiscal	116.192.818-99	Prestação de serviço	Fornecedor
<u>Pessoa Relacionada</u>			
Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr e Quiroga Advogados Sócio	67.003.673/0001-76		
<u>Observação</u>			
Prestação de serviços advocatícios por escritório do qual é sócio.			

12.10 - Relações de subordinação, prestação de serviço ou controle entre administradores e controladas, controladores e outros

Identificação Cargo/Função	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Exercício Social 31/12/2007			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Luiz Olavo Baptista Membro do Conselho de Administração	003.166.878-04	Prestação de serviço	Fornecedor
<u>Pessoa Relacionada</u>			
L.O. Baptista Advogados Sócio	43.458.447/0001-11		
<u>Observação</u>			
Prestação de serviços advocatícios por escritório do qual é sócio.			
<u>Administrador do Emissor</u>			
Martín Emiliano Escobarí Lifchitz Membro do Conselho de Administração	217.201.918-67	Prestação de serviço	Fornecedor
<u>Pessoa Relacionada</u>			
Orange Assessoria Empresarial Ltda. Sócio	04.916.339/0001-93		
<u>Observação</u>			
Prestação de serviços de consultoria por empresa da qual é sócio.			

12.11 - Acordos, inclusive apólices de seguros, para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores

12.11. Descrição das disposições de quaisquer acordos, inclusive apólices de seguro, que prevejam o pagamento ou o reembolso de despesas suportadas pelos administradores, decorrentes da reparação de danos causados a terceiros ou à Companhia, de penalidades impostas por agentes estatais, ou de acordos com o objetivo de encerrar processos administrativos ou judiciais, em virtude do exercício de suas funções

Oferecemos seguro de responsabilidade civil de administradores (*Seguro D&O - Directors and Officers*) aos nossos administradores e executivos, assim entendidos todos os indivíduos que tenham ocupado, ocupem ou venham a ocupar, durante o período de cobertura definido na apólice, cargo ou função que implique no exercício de tomada de decisões e/ou na sua responsabilização pessoal pelas omissões e atos praticados no exercício de suas respectivas funções diretivas, bem como os demais indivíduos aos quais tenham sido delegados, legalmente, poderes de nossa representação.

Referido seguro é válido até as 24 horas do dia 17 de novembro de 2010 e prevê a cobertura de danos ao patrimônio pessoal dos executivos, caso este seja afetado em virtude de decisões tomadas no exercício das funções de nossa administração. Ficam excluídos os danos decorrentes de atos dolosos, , após decisão judicial transitada em julgado.

12.12 - Outras informações relevantes

12.12. Outras informações que a Companhia julga relevantes

Práticas de Governança Corporativa e o Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC

Segundo o Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC, governança corporativa é o sistema pelo qual as sociedades são dirigidas e monitoradas, envolvendo os relacionamentos entre acionistas, conselho de administração, diretoria, auditores independentes e conselho fiscal. Os princípios básicos que norteiam esta prática são: (i) transparência; (ii) equidade; (iii) prestação de contas (*accountability*); e (iv) responsabilidade corporativa.

Pelo princípio da transparência, entende-se que a administração deve cultivar o desejo de informar não só o desempenho econômico-financeiro da companhia, mas também todos os demais fatores (ainda que intangíveis) que norteiam a ação empresarial. Por equidade entende-se o tratamento justo e igualitário de todos os grupos minoritários, colaboradores, clientes, fornecedores ou credores. O *accountability*, por sua vez, caracteriza-se pela prestação de contas da atuação dos agentes de governança corporativa a quem os elegeu, com responsabilidade integral daqueles por todos os atos que praticarem. Por fim, responsabilidade corporativa representa uma visão mais ampla da estratégia empresarial, com a incorporação de considerações de ordem social e ambiental na definição dos negócios e operações.

Novo Mercado

Em 2000, a BM&FBOVESPA introduziu três segmentos de negociação, com níveis diferentes de práticas de governança corporativa, denominados Nível I, Nível II e Novo Mercado, com o objetivo de estimular as companhias a seguir melhores práticas de governança corporativa e adotar um nível de divulgação de informações adicional em relação ao exigido pela legislação. Os segmentos de listagem são destinados à negociação de ações emitidas por companhias que se comprometam voluntariamente a observar práticas de governança corporativa e exigências de divulgação de informações, além daquelas já impostas pela legislação brasileira. Em geral, tais regras ampliam os direitos dos acionistas e elevam a qualidade das informações fornecidas aos acionistas. O Novo Mercado é o mais rigoroso deles, exigindo o máximo de práticas de governança corporativa dentre os três segmentos.

As companhias que ingressam no Novo Mercado submetem-se, voluntariamente, a determinadas regras mais rígidas do que aquelas presentes na legislação brasileira, obrigando-se, por exemplo, a (i) emitir apenas ações ordinárias; (ii) manter, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) de ações do capital da Companhia em circulação; (iii) detalhar e incluir informações adicionais nas informações trimestrais; e (iv) disponibilizar as demonstrações financeiras anuais no idioma inglês e com base em princípios de contabilidade internacionalmente aceitos ou com base na legislação societária brasileira, neste caso acompanhadas de nota explicativa que demonstre a conciliação do resultado do exercício e do patrimônio líquido apurados segundo os critérios contábeis brasileiros e segundo os padrões de contabilidade internacionalmente aceitos, evidenciando as principais diferenças, e do parecer dos auditores independentes. A adesão ao Novo Mercado se dá por meio da assinatura de contrato entre a companhia, seus administradores e acionistas controladores e a BM&FBOVESPA, além da adaptação do estatuto da companhia de acordo com as regras contidas no Regulamento do Novo Mercado.

Nossas ações ordinárias são admitidas à negociação no Novo Mercado da BM&FBOVESPA.

Dentre outros requisitos impostos às companhias listadas no Novo Mercado, destaca-se: (i) a obrigação de efetivar ofertas públicas de ações sob determinadas circunstâncias, como, por exemplo, quando do cancelamento do registro de negociação no Novo Mercado; (ii) dever de em qualquer distribuição pública de ações a favorecer a dispersão acionária; (iii) extensão para todos os acionistas das mesmas condições obtidas pelos controladores quando da alienação do controle da companhia; (iv) obrigações de prestação de informações não financeiras a cada trimestre, como, por exemplo, o número de ações detidas pelos administradores da companhia e o número de ações em circulação; (v) dever de maior divulgação de operações com partes relacionadas; e (vi) necessária vinculação das companhias, seus acionistas, administradores e membros do conselho fiscal ao Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBOVESPA para a resolução de conflitos que possam surgir entre eles, relacionados ou oriundos da

12.12 - Outras informações relevantes

aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no estatuto social das companhias, nas normas editadas pelo CMN, Bacen e CVM, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Aviso aos acionistas comunicando a disponibilização das demonstrações financeiras referentes aos exercícios encerrados em 31/12/2008 e 31/12/2009:

Não aplicável.

13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária

a. Objetivos da política ou prática de remuneração

A nossa política de remuneração para nossos administradores, incluindo os membros do Conselho de Administração, os Diretores estatutários e não estatutários e os membros do Conselho Fiscal e comitês, quando instalados, é coerente com as melhores práticas existentes no mercado. Sempre buscando aumentar nossa eficiência, o objetivo de nossa política de remuneração é atrair os melhores profissionais existentes no mercado, além de reter e motivar nossos colaboradores.

b. Composição da remuneração, indicando:

i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

A remuneração dos Diretores estatutários e não estatutários é composta por três elementos, quais sejam, o salário base, bonificação e benefícios. A bonificação é atrelada a metas financeiras, resultados da Companhia e metas individuais e visa alinhar os interesses dos executivos com aqueles dos acionistas. Os benefícios, compostos por assistência médica, odontológica e seguro de vida. A remuneração dos membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal ou de comitês, se instalados, é negociada individualmente em bases de mercado. Não possuímos uma política única definida para remunerar os membros do Conselho de Administração. A maioria dos Conselheiros recebe apenas uma remuneração fixa mensal, que pode variar de um membro para o outro. Existe, ainda, um membro do Conselho de Administração remunerado somente com opção de compra de ações da Companhia. Atualmente, não existe nenhum membro do Conselho de Administração que acumule os dois tipos de remuneração (fixa e mediante opção de compra de ações). Em todos os casos, o objetivo é atrair os melhores profissionais existentes no mercado, além de reter e motivar nossos colaboradores.

ii. proporção de cada elemento na remuneração

No caso da Diretoria (tanto estatutária quanto não estatutária), o salário base corresponde a 38,31% da remuneração total, enquanto que as bonificações correspondem a 59,80%. Com relação aos benefícios, descritos no item 13.1.b.i, correspondem a 1,88% do total da remuneração.

Os membros do Conselho de Administração não possuem benefícios nem bonificação. Existem membros do Conselho de Administração que recebem 100% da sua remuneração mediante pagamento mensal fixo e membros que recebem 100% de sua remuneração através de opções de compra de ações.

Não possuímos Conselho Fiscal instalado. Em 2009, tínhamos Conselho Fiscal instalado somente até abril, e os membros do Conselho Fiscal recebiam 100% da sua remuneração mediante pagamento mensal fixo.

iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

O salário base da Diretoria (tanto estatutária, quanto não estatutária) é reajustado de acordo com o desempenho de cada administrador, de acordo com os indicadores de desempenho descritos abaixo (meritocracia). A bonificação de nossos administradores é calculada de acordo com o atingimento das metas financeiras, metas internas de nossos resultados e metas individuais de cada administrador, limitado a 30 salários base por ano ("targets"), sendo esses targets estabelecidos de acordo com a função de cada administrador, não havendo uma metodologia de cálculo e de reajuste padronizada. Já os benefícios são reajustados uma vez por ano na data de vencimento dos contratos.

iv. razões que justificam a composição da remuneração

Analisamos nossa performance e o desempenho de nossos administradores para manter uma remuneração com as práticas de mercado, adequadas a qualidade de nossos executivos e dentro de nossas possibilidades financeiras. As razões que justificam a composição da remuneração são o incentivo

13.1 - Descrição da política ou prática de remuneração, inclusive da diretoria não estatutária

na melhoria da nossa gestão e a permanência de nossos executivos, visando ganhos pelo comprometimento com os resultados de longo prazo e ao desempenho no curto prazo.

c. Principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

Nós bonificamos a Diretoria com base na avaliação de critérios de desempenho. Levamos em consideração o indicador de desempenho de resultados financeiros obtidos por nós durante o ano, para a determinação do montante total a ser distribuído a título de bonificação. Além da avaliação global da performance da Companhia no período, são considerados também indicadores de desempenho individuais, tais como o alcance de metas e cumprimento de tarefas pré-determinadas para cada administrador. Ainda, as competências de cada indivíduo tornam-se um fator adicional na sua remuneração, uma vez que procuramos reconhecer seus talentos e retê-los.

d. Como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

A remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho da seguinte maneira: analisamos nossa performance e o desempenho de nossa Diretoria regularmente, de forma a acompanhar o atingimento das metas, da Companhia e individuais, calculando o aumento do salário base e o valor da bonificação de acordo com o merecimento de cada administrador.

e. Como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses da Companhia de curto, médio e longo prazo

A nossa política de remuneração se alinha com os nossos interesses de curto, médio e longo prazo na medida em que atrela a Diretoria a metas financeiras, metas internas de resultados da Companhia e metas individuais, todas voltadas ao nosso plano de negócios.

f. Existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Não há remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos.

g. Existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário da Companhia

Não há remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de eventos societários específicos, tal como a alienação do nosso controle societário.

13.2 - Remuneração total do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal**Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2010 - Valores Anuais**

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	6,00	6,00		12,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	360.000,00	3.330.720,00		3.690.720,00
Benefícios direto e indireto	975,00	89.865,00		90.840,00
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	6.606.000,00		6.606.000,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações	0,00	0,00		0,00
Total da remuneração	360.975,00	10.026.585,00		10.387.560,00

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2009 - Valores Anuais

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº de membros	6,00	7,00		13,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	360.000,00	3.283.200,00		3.643.200,00
Benefícios direto e indireto	0,00	165.488,69		165.488,69
Participações em comitês	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00		0,00
Participação de resultados	0,00	5.969.400,00		5.969.400,00
Participação em reuniões	0,00	0,00		0,00
Comissões	0,00	0,00		0,00
Outros	0,00	0,00		0,00
Pós-emprego	0,00	0,00		0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00		0,00
Baseada em ações	0,00	0,00		0,00
Total da remuneração	360.000,00	9.418.088,69		9.778.088,69

13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

13.3. Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal:

As informações acerca da remuneração do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária previstas para 2010 encontram-se na tabela abaixo:

a. Órgão	Exercício Social de 2010		
	Conselho De Administração	Diretoria Executiva	Total
b. Número de membros	6	6	12
c. Em relação à bonificação:			
(i). Valor mínimo previsto no plano de remuneração			
(ii). Valor máximo previsto no plano de remuneração			
(iii). Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas			
(iv). Valor efetivamente reconhecido no resultado dos últimos 3 exercícios			
d. Em relação à participação nos resultados			
(i). Valor mínimo previsto no plano de remuneração			
(ii). Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	R\$ 6.606.000,00	R\$ 6.606.000,00
(iii). Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas sejam atingidas		R\$ 6.606.000,00	R\$ 6.606.000,00
(iv). Valor que será efetivamente reconhecido no resultado		R\$ 6.606.000,00	R\$ 6.606.000,00

13.3 - Remuneração variável do conselho de administração, diretoria estatutária e conselho fiscal

As informações acerca da remuneração do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária e do Conselho Fiscal relativas a 2009 encontram-se na tabela abaixo:

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de 2009				
a. Órgão	Conselho De Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
b. Número de membros	6	7	-	13
c. Em relação à bonificação:				
(i) Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	-	-	
(ii) Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	-	-	
(iii) Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	-	-	-	
(iv) Valor efetivamente reconhecido no resultado dos últimos 3 exercícios sociais	-	-	-	
d. Em relação à participação nos resultados				
(i) Valor mínimo previsto no plano de remuneração	-	R\$ 2.755.107,69	-	R\$ 2.755.107,69
(ii) Valor máximo previsto no plano de remuneração	-	R\$ 5.459.000,00	-	R\$ 5.459.000,00
(iii) Valor previsto no plano de remuneração, caso as metas estabelecidas fossem atingidas	-	R\$ 5.459.000,00	-	R\$ 5.459.000,00
(iv) Valor efetivamente reconhecido no resultado	-	R\$ 5.969.400,00	-	R\$ 5.969.400,00

Informamos que utilizamos a prerrogativa prevista no artigo 67, da Instrução CVM nº 480 para não divulgar as informações desse item para os anos de 2007 e 2008 para todo este item 13.

13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária

13.4 Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente:

a. Termos e condições gerais

As opções a serem outorgadas aos participantes estarão sujeitas aos termos e condições estabelecidos no Plano de Opção de Compra ("Plano"), aprovado na Assembléia Geral Extraordinária de 07 de novembro de 2006, nos correspondentes programas de outorgas e no Termo de Adesão ao Plano.

O Plano é administrado pelo nosso Conselho de Administração, dentro dos limites estabelecidos pela lei, Estatuto Social, regulamentação aplicável, planos e diretrizes fixadas pelos acionistas em Assembleia Geral.

O Conselho de Administração aprova os programas de outorgas referentes ao Plano, suas condições, tais como preço e prazos de exercício e beneficiários, que podem incluir executivos, funcionários da companhia, diretores estatutários e prestadores de serviços. Todos os beneficiários eventualmente desligados da Companhia perdem as opções não exercíveis, bem como as exercíveis, desde que, neste último caso, não manifestem seu interesse em exercê-las dentro de 30 dias contados da data do desligamento.

Segue abaixo a quantidade beneficiários por Programa de Outorgas, bem como número de beneficiários que exerceram suas Opções de Compra de Ações e o total de opções exercidas:

- Primeiro Programa:

Opções concedidas: 952.172

Opções Canceladas: 254.605

Opções exercidas: 215.206

Opções remanescentes: 482.361

Quantidade de beneficiários que exerceram suas opções, adquirindo ações no âmbito do Plano: 7

- Segundo Programa:

Opções concedidas: 1.256.670

Opções Canceladas: 348.633

Opções exercidas: 0

Opções remanescentes: 908.037

Quantidade de beneficiários que exerceram suas opções, adquirindo ações no âmbito do Plano: 0

- Terceiro Programa:

Opções concedidas: 779.900

Opções Canceladas: 80.000

Opções exercidas: 61.925

Opções remanescentes: 637.975

Quantidade de beneficiários que exerceram suas opções, adquirindo ações no âmbito do Plano: 2

b. Principais objetivos do plano

O principal objetivo do Plano é promover os nossos interesses e de nossas controladas, incentivando os administradores e executivos a contribuir substancialmente para o nosso sucesso por meio da concessão de opções de subscrição ou aquisição de ações do nosso capital.

c. Forma como o plano contribui para esses objetivos

O Plano concede opções de compra de ações aos executivos para incentivar a busca do nosso crescimento e nossa valorização e, consequentemente, de nossas ações. Entendemos que o Plano contribui para o

13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária

alcance do objetivo para ele estipulado na medida em que as condições do Plano favorecem a retenção de executivos, seja por meio da remuneração em si, ou dos mecanismos de prazo de exercício e *lock-up* das ações adquiridas.

d. Como o plano se insere na política de remuneração da Companhia

O Plano se insere na nossa política de remuneração à medida que visa à atração, retenção e motivação dos executivos envolvidos, recompensando os indivíduos que tenham contribuído positiva e significativamente para o nosso desempenho.

e. Como o plano alinha os interesses dos administradores e da Companhia a curto, médio e longo prazo.

O Plano alinha interesses dos administradores e nossos a curto, médio e longo prazo através dos mecanismos de prazos para exercício das opções, bem como *lock-up* de 1 (um) ano para uma parte das ações que os executivos adquirem dentro do contexto do Plano. Acreditamos que o Plano desperta nos executivos o senso de propriedade e o envolvimento pessoal no nosso desenvolvimento, encorajando esses indivíduos a devotar seus melhores esforços aos nossos negócios e alinhando os nossos interesses e os dos administradores.

f. Número máximo de ações abrangidas

As opções de ações outorgadas segundo o Plano poderão conferir direitos sobre um número de ações que não exceda o montante máximo e cumulativo de 5% das ações de nossa emissão, na data da outorga. Com este número de ações, considerando o nosso atual capital social, que é de 49.568.644 (quarenta e nove milhões, quinhentas e sessenta e oito mil, seiscentas e quarenta e quatro) ações, podem ser constituídas no máximo 2.478.432 (dois milhões, quatrocentas e setenta e oito mil, quatrocentas e trinta e duas) ações.

g. Número máximo de opções a serem outorgadas

As opções de ações outorgadas segundo o Plano poderão conferir direitos sobre um número de ações que não exceda o montante máximo e cumulativo de 5% das ações de nossa emissão, na data da outorga.

h. Condições de aquisição de ações

As ações resultantes do exercício da opção deverão ser integralizadas pelos participantes em até 5 dias úteis da data em que o Conselho de Administração aprovar o respectivo aumento de capital ou a alienação de nossas ações mantidas em tesouraria, conforme o caso. A integralização poderá ser efetuada com recursos auferidos com a alienação imediata das ações objeto da opção.

i. Critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

O preço de exercícios das opções será determinado pelo Conselho de Administração, caso a caso, respeitado os parâmetros legais, nos Programas de Outorga, mas em nenhuma hipótese será inferior a 80% do Valor de Bolsa (equivalente ao preço médio de negociação das ações na Bolsa de Valores de São Paulo nos 60 dias anteriores à data da outorga, ajustado pelo IGPM) das ações na data da outorga da opção.

j. Critérios para fixação do prazo de exercício

13.4 - Plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e diretoria estatutária

O prazo de exercício das opções será determinado pelo Conselho de Administração, caso a caso, respeitados os parâmetros legais, na data da outorga da opção, mas em nenhuma hipótese será superior a 6 anos contados da data da outorga da opção.

k. Forma de liquidação

As ações resultantes do exercício da opção deverão ser integralizadas pelos participantes, em dinheiro, em até 5 dias úteis da data em que o Conselho de Administração aprovar o aumento de capital ou a alienação de nossas ações mantidas em tesouraria, conforme o caso. O participante poderá alienar as ações para pagamento do preço estabelecido, ficando 25% das ações adquiridas em *lock-up* pelo período de 1 (um) ano.

l. Restrições à transferência das ações

Do total das opções exercidas em determinado ano, 25% das ações resultantes do exercício da opção, excluídas as ações alienadas para fins de integralização do preço de aquisição das ações, não poderão ser alienadas pelo prazo de um ano contado do exercício da opção.

m. Critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

O Conselho de Administração terá amplos poderes para implementar o plano e para tomar todas as medidas necessárias e adequadas para a sua administração. Os casos omissos serão regulados pelo Conselho de Administração, devendo ser consultada a Assembléia Geral dos Acionistas, se exigido por lei ou pelo nosso Estatuto Social.

n. Efeitos da saída do administrador dos órgãos da Companhia sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

Na hipótese de desligamento do participante por nossa iniciativa, o participante perderá o direito de exercer todas as opções que lhe tenham sido concedidas e que ainda não sejam exercíveis, cabendo-lhe o direito de exercer as opções já exercíveis na data do desligamento, no prazo improrrogável de 30 dias. Na hipótese de desligamento do participante por iniciativa própria, o participante perderá o direito de exercer todas as opções que lhe tenham sido concedidas e que ainda não sejam exercíveis, cabendo-lhe o direito de exercer as opções já exercíveis na data do desligamento, no prazo improrrogável de 30 dias contados da data do desligamento.

Na hipótese de falecimento ou invalidez permanente do participante, o Conselho de Administração decidirá se as opções ainda não exercíveis tornar-se-ão imediatamente exercíveis ou não. As opções que já sejam exercíveis, poderão ser exercidas pelos herdeiros ou sucessores do participante no prazo de 1 ano da data do falecimento ou invalidez permanente. Na hipótese aposentadoria do participante, o Conselho de Administração decidirá se as opções ainda não exercíveis tornar-se-ão imediatamente exercíveis ou não.

No caso de aposentadoria do participante, o Conselho de Administração decidirá se as opções ainda não exercíveis tornar-se-ão imediatamente exercíveis ou não. As opções que já sejam exercíveis na data da aposentadoria do participante poderão ser exercidas no prazo de 180 dias contados da data da aposentadoria.

Nas demais hipóteses excepcionais de saída do participante, o Conselho de Administração deverá estabelecer a regulamentação aplicável.

13.5 - Participações em ações, cotas e outros valores mobiliários conversíveis, detidas por administradores e conselheiros fiscais - por órgão

13.5. Quantidade de ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários conversíveis em ações ou cotas, emitidos pela Companhia, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social

A tabela abaixo demonstra a quantidade de ações de nossa emissão detidas por membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária ou do Conselho Fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social:

Acionista	Ações		Capital Total (%)
	Ações Ordinárias	Opções de Compra	
.....			
Diretoria Estatutária ⁽¹⁾	13.834.420	1.880.742	27,98%
Conselho de Administração ⁽¹⁾ ...	18.004	64.000	0,036%
Total	13.852.424	1.944.742	28,01%

⁽¹⁾ A quantidade de ações e opções detida por Marcos Bulle Lopes e Francisco Lopes Neto em 31 de dezembro de 2009 integram os números indicados no quadro acima, sendo que, na referida data, ambos eram membros do Conselho de Administração e da Diretoria da Companhia e integravam o grupo de controle da Companhia. Para evitar a duplicidade, a quantidade de ações e opções detidas direta e indiretamente por Marcos Bulle Lopes e Francisco Lopes Neto foram consideradas exclusivamente no grupo Diretoria Estatutária.

13.6 - Remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

13.6. Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária:

	Programas		
	Primeiro	Segundo	Terceiro
Número de membros da Diretoria	5	5	4
Número de membros Conselho da Administração	1	-	-
Em relação a cada outorga de opções compra de ações:			
Data da outorga das opções	14/12/2006	16/07/2008	10/08/2009
Quantidade de opções outorgadas Diretoria	526.728	719.317	699.900
Quantidade de opções outorgadas Conselho de Administração	64.000	-	-
Prazo para que as opções se tornem exercíveis	25% do total ao ano	25% do total ao ano	25% do total ao ano
Prazo máximo para exercício das opções	6 anos	6 anos	6 anos
Prazo para restrição à transferência das opções	1 ano	1 ano	1 ano
Preço médio ponderado de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções:			
Em aberto no início do exercício social	18,69	26,66	-
Perdidas durante o exercício social	-	28,27	9,84
Exercidas durante o exercício social	-	-	-
Expiradas durante o exercício social	-	-	-
Valor justo das opções na data da outorga	R\$6.217.222	R\$6.510.150	R\$3.789.551
Diluição potencial em caso de exercício de todas as opções outorgadas	0,99%	1,86%	1,41%

13.7 - Informações sobre as opções em aberto detidas pelo conselho de administração e pela diretoria estatutária

13.7. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social:

	Programas		
	<u>Primeiro</u>	<u>Segundo</u>	<u>Terceiro</u>
Número de membros Diretoria	4	5	4
Número de membros Conselho de Administração	1	-	-
Em relação às opções não exercíveis da Diretoria:			
Quantidade de opções	131.682	539.487	699.900
Data em que se tornarão exercíveis	14/12/2010	A partir de 16/7/2010	A partir de 10/8/2010
Prazo máximo para exercício das opções	14/12/2012	16/7/2014	10/8/2016
Prazo de restrição à transferência das ações	1 ano	1 ano	1 ano
Preço médio ponderado de exercício	R\$19,80	R\$27,67	R\$9,68
Valor justo das opções na data no último dia do exercício social	R\$13,08	R\$8,80	R\$14,48
Em relação às opções não exercíveis do Conselho de Administração:			
Quantidade de opções	16.000	-	-
Data em que se tornarão exercíveis	14/12/2010	A partir de 16/7/2010	A partir de 10/8/2010
Prazo máximo para exercício das opções	14/12/2012	16/7/2014	10/8/2016
Prazo de restrição à transferência das ações	1 ano	1 ano	1 ano
Preço médio ponderado de exercício	R\$19,80	R\$27,67	R\$9,68
Valor justo das opções na data no último dia do exercício social	R\$13,08	R\$8,80	R\$14,48
Em relação às opções exercíveis da Diretoria:			
Quantidade de opções	257.737	179.830	-
Prazo máximo para exercício das opções	14/12/2010	16/7/2014	10/8/2016
Prazo de restrição à transferência de ações	1 ano	1 ano	1 ano
Preço médio ponderado de exercício	R\$17,77	R\$25,64	R\$9,35
Valor justo das opções na data no último dia do exercício social	R\$18,40	R\$25,46	R\$9,35
Valor justo do total das opções no último dia do exercício social	R\$4.939.151	R\$4.578.700	-
Em relação às opções exercíveis do Conselho de Administração:			
Quantidade de opções	48.000	-	-
Prazo máximo para exercício das opções	14/12/2012	16/7/2014	10/8/2016
Prazo de restrição à transferência de ações	1 ano	1 ano	1 ano
Preço médio ponderado de exercício	R\$17,59	R\$25,92	R\$9,51
Valor justo das opções na data no último dia do exercício social	R\$18,40	R\$25,46	R\$9,35
Valor justo do total das opções no último dia do exercício social	R\$883.233	-	-

13.8 - Opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária

13.8. Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais:

2009	Diretoria Executiva
Número de membros	-
Em relação às opções exercidas	
Número de ações	-
Preço médio ponderado de exercício	-
Valor total da diferença entre o valor de exercício e o valor de mercado das ações relativas às opções exercidas, considerando o preço de mercado na data do exercício	-
Em relação às ações entregues	
Número de ações	-
Preço médio ponderado de aquisição	-
Valor total da diferença entre o valor de aquisição e o valor de mercado das ações adquiridas	-

13.9 - Informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a 13.8 - Método de precificação do valor das ações e das opções

13.9. Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a 13.8, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando:

Durante o exercício de 2008, reavaliamos os modelos de precificação das opções com base nas características do Plano considerando, entre outros, o prazo de exercício das opções, o período de carência para o exercício ("vesting period") e o histórico de volatilidade da ação. Com base nesses elementos, optamos, a partir da introdução do CPC nº 10, pelo método de precificação Binomial. As premissas utilizadas no cálculo do valor justo das opções nas respectivas datas de outorga das opções foram as seguintes:

	Programas		
	<u>Primeiro</u>	<u>Segundo</u>	<u>Terceiro</u>
Preço de exercício (em reais - R\$) (i)	17,00	25,20	14,17
Preço médio de exercício do Programa (em R\$)	19,32	28,27	9,84
Volatilidade (ii)	48,91%	41,70%	55,98%
Maturidade	4 anos	4 anos	4 anos
Dividendos (<i>dividend yield</i>)	2,17%	1,63%	5,01%
Taxa de risco (iii)	12,75%	12,25%	8,65%
Valor justo médio da opção na data de outorga (em R\$)	8,97	10,61	6,15

() Foi fixado o preço de exercício das opções por ação ajustados pelo IGP-M.

() A Volatilidade compreende o período entre a aprovação do plano de ações e a data da outorga de cada plano.

() Taxa SELIC.

13.10 - Informações sobre planos de previdência conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários

13.10. Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela:

Não há planos de previdência em vigor conferidos aos membros do nosso Conselho de Administração e Diretores Estatutários.

13.11 - Remuneração individual máxima, mínima e média do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal**Valores anuais**

	Diretoria Estatutária	Conselho de Administração
	31/12/2009	31/12/2009
Nº de membros	7,00	6,00
Valor da maior remuneração(Reais)	2.347.189,00	180.000,00
Valor da menor remuneração(Reais)	315.808,00	0,00
Valor médio da remuneração(Reais)	1.345.441,24	60.000,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2009	Informamos que utilizamos a prerrogativa prevista no artigo 67, da Instrução CVM nº 480 para não divulgar as informações desse item para os anos de 2007 e 2008 para todo este item 13. Ademais, informamos que o número de membros da Diretoria Estatutária foi obtido a partir do cálculo da média do número de membros deste órgão no período indicado.
Conselho de Administração	
31/12/2009	Há dois membros do Conselho de Administração que não recebem remuneração como membros desse órgão, pois exercem funções na Diretoria Estatutária e sua remuneração está contabilizada naquele órgão. Um outro membro do Conselho de Administração não recebeu remuneração em 2009, pois optou, em 2007, por receber toda sua remuneração baseada em ações. Ademais, informamos que o número de membros do Conselho de Administração foi obtido a partir do cálculo da média do número de membros deste órgão no período indicado.

13.12 - Mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria

13.12. Descrição dos arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria, indicando quais as consequências financeiras para a Companhia

Não possuímos arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturam mecanismos de remuneração ou indenização para nossos administradores em caso de destituição do cargo ou aposentadoria.

13.13 - Percentual na remuneração total devido por administradores e membros do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores

13.13. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado da Companhia referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto.

Considerando que não possuímos controle, este item não é aplicável a nós.

Informamos que utilizamos a prerrogativa prevista no artigo 67, da Instrução CVM nº 480 para não divulgar as informações desse item para os anos de 2007 e 2008 para todo este item 13.

13.14 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal, agrupados por órgão, recebida por qualquer razão que não a função que ocupam

13.14. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado da Companhia como remuneração de membros do Conselho de Administração, da Diretoria Estatutária ou do Conselho Fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados.

Em 2009, exceto conforme mencionado a seguir, não houve quaisquer valores pagos a título de remuneração para membros do Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria Estatutária por outra razão que não a função que ocupam nestes órgãos:

- Conselho de Administração: pagamos R\$179 mil ao escritório de advocacia do qual o Sr. Luiz Olavo Baptista, então membro do nosso Conselho de Administração, é sócio. O valor mencionado foi pago por serviços de assessoria jurídica a nós prestados pelo L.O. Baptista advogados.

- Conselho Fiscal (instalado somente até abril de 2009): pagamos R\$179 mil ao escritório de advocacia do qual o Sr. Maurício Curvelo de Almeida Prado, então membro do nosso Conselho Fiscal, é sócio (referido valor já foi mencionado no parágrafo acima, relativo ao Conselho de Administração). O valor mencionado foi pago por serviços de assessoria jurídica a nós prestados pelo L.O. Baptista advogados. Além disso, pagamos R\$115 mil ao escritório de advocacia do qual o Sr. Moacir Zilbovicius, então membro do nosso Conselho Fiscal, é sócio. O valor mencionado foi pago por serviços de assessoria jurídica a nós prestados pelo Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados.

Informamos que utilizamos a prerrogativa prevista no artigo 67, da Instrução CVM nº 480 para não divulgar as informações desse item para os anos de 2007 e 2008 para todo este item 13.

13.15 - Remuneração de administradores e membros do conselho fiscal reconhecida no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor

13.15. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas da Companhia, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal da Companhia, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos.

Não há quaisquer valores pagos a título de remuneração a membros de nosso Conselho de Administração, Conselho Fiscal e Diretoria Estatutária reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e/ou de nossas controladas, nos últimos três exercícios sociais.

13.16 - Outras informações relevantes

13.16. Outras informações que a Companhia julga relevantes

Não há outras informações que julgemos relevantes para este item 13. Adicionalmente, informamos que utilizamos a prerrogativa prevista no artigo 67, da Instrução CVM nº 480 para não divulgar as informações desse item para os anos de 2007 e 2008 para todo este item 13.

14.1 - Descrição dos recursos humanos

14.1. Descrição dos recursos humanos da Companhia, fornecendo as seguintes informações:

a. número de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

Número de empregados da Companhia e suas controladas, por região de atuação:

Região	Número de Empregados – Companhia e Controladas
Sudeste	630
Nordeste	75
Sul	69
Centro Oeste	74
Total	848

	Lopes	Pronto!	CrediPronto!*	Total
Números de Funcionários	813	35	79	927

* Por ser uma Join-Venture, não consideramos a quantidade de funcionários da CrediPronto! em nosso quadro de empregados.

b. número de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

Região	Serviços de Segurança	Serviços de Limpeza	Serviços de Tecnologia
Sudeste	13	53	0
Nordeste	8	7	0
Sul	4	3	0
Centro Oeste	4	8	2
Total	29	71	2

c. índice de rotatividade

Na cidade de São Paulo, os empregados apresentam índice de rotatividade de 7%.

Nas outras localidades, este índice é de 4%.

d. exposição da Companhia a passivos e contingências trabalhistas

Os corretores autônomos atuam credenciando-se junto a nós e a nossas controladas, sem vínculo empregatício, de acordo com a legislação em vigor para a atividade de intermediação imobiliária.

Ao fazer a gestão de nossas atividades, vimos seguindo a legislação do setor, motivo pelo qual temos obtido sucesso em eventuais ações ajuizadas com o objetivo de reconhecimento de vínculo de emprego entre os corretores e as sociedades do grupo.

14.1 - Descrição dos recursos humanos

Quanto nossa exposição a passivos e contingências trabalhistas, vide informações apresentadas no item 4.3 deste Formulário de Referência.

14.2 - Alterações relevantes - Recursos humanos

14.2. Comentários sobre qualquer alteração relevante ocorrida com relação aos números divulgados no item 14.1 acima

Não há alterações relevantes nos números divulgados, não havendo comentários acerca destes.

14.3 - Descrição da política de remuneração dos empregados

14.3. Descrição das políticas de remuneração dos empregados da Companhia:

a. Política de salários e remuneração variável

Todas as nossas alterações salariais somente são aprovadas se estiverem devidamente orçadas.

As promoções (alterações de salário e cargo) ocorrem ao decorrer do ano, baseadas nas avaliações de performance e desempenho. É realizada anualmente a Avaliação de Performance Individual, cujo resultado deve ser considerado em tais promoções, de modo que o empregado promovido poderá receber aumento salarial após 6 meses da data da promoção.

Os méritos (alterações de salário) somente podem ocorrer a cada 6 meses, em percentual máximo de 20% ao ano. O resultado da avaliação de performance individual também deve ser considerado em tais alterações por mérito.

Os enquadramentos (alterações salariais escalonadas) ocorrem a cada 90 dias, em percentual máximo de aumento de 20%.

Todas as alterações salariais devem ser aprovadas pela diretoria da área correspondente.

Todos os colaboradores são elegíveis ao PPR – Programa de Participação nos Resultados, desde que a empresa atinja 100% da meta de Lucro Líquido acordada para o exercício em questão. Caso a empresa não atinja a meta, não há obrigatoriedade de pagamento de PPR - Programa de Participação nos Resultados.

Abaixo a tabela com o número de salários *target* anuais, para fins de pagamento de PPR - Programa de Participação nos Resultados:

Cargo	Número de Salários - Target
Diretor Executivo	15
Diretor	8
Gerente Executivo	6
Gerente	5
Coordenador/Especialista III	3
Analista III, Especialista I e II	2
Demais Cargos	1

O PPR é pago, também, com base na avaliação de performance individual, que consiste em avaliação de resultados tem o peso de 70% e a avaliação de competências com peso de 30%, para os trabalhadores que ocuparem os cargos especificados na tabela acima.

Para os trabalhadores que ocuparem os demais cargos serão avaliados pela meta de absentismo, que corresponde à assiduidade ao trabalho, envolvimento, disponibilidade e efetiva entrega de tarefas na realização das suas atividades.

Havendo desempenho excepcional dos trabalhadores que supere o cumprimento das metas estabelecidas, os *targets* acima poderão ser multiplicados de forma proporcional ao resultado alcançado, observado o limite de 3 (três) vezes o *target*.

14.3 - Descrição da política de remuneração dos empregados

b. Política de benefícios

Fornecemos o benefício Vale Refeição a todos os empregados e estagiários.

A assistência médica e odontológica é concedida aos empregados e diretores estatutários, bem como seus respectivos dependentes legais (cônjuge, companheiro (a) e filhos (as) até 21 anos).

O seguro de vida é concedido aos empregados e diretores estatutários e possui as seguintes coberturas:

- Morte e Morte Acidental: 100% do capital segurado.
- Invalidez Permanente Total ou Parcial por Acidente: Até 100% do capital segurado.
- Morte do Cônjuge: 50% do capital segurado.
- Morte do Filho (idade superior a 14 anos): 10% do capital segurado limitado a R\$ 3.000,00.
- Assistência Funeral Familiar para o funcionário, cônjuge e filhos: Serviço limitado a R\$ 5.000,00.
- O Capital Segurado corresponde a 24 Salários.

c. Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados não-administradores, identificando:

Não há remuneração baseada em ações para empregados não-administradores. Há plano de opções de compra de ações para administradores, conforme informado nos itens 13.4 e seguintes, acima.

14.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos

14.4. Descrição das relações entre a Companhia e sindicatos

Mantemos relação com os seguintes sindicatos da categoria dos empregados:

- Sindicato dos Empregados em Empresa de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo, Guarulhos, Diadema, Barueri e São Caetano – SEECovi;
- Sindicato dos Empregados em Casas de Diversões, em Empresas de Turismo e em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis no Município do Rio de Janeiro – SINDICOV;
- Sindicato dos Empregados em Edifícios e em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de Florianópolis/SC;
- Sindicato dos Empregados em Edifícios em Condomínios Residenciais, Comerciais e Mistos, Imobiliárias, Lavanderias, Turismo, Instituições Benéficas, Filantrópicas, Religiosas e Similares de Curitiba e Região;
- Sindicato dos Empregados de Empresas Compra Venda Locação e Administração de Imóveis do Rio Grande do Sul;
- Sindicato dos Empregados em Instituições Benéficas, Religiosas e Filantrópicas de São Paulo – SINBFIR;
- Sindicato dos Empregados em Edifícios e Condomínios de Santos e Cubatão e Empregados em Empresas de Compra, Venda Locação e administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de Santos, São Vicente, Praia Grande e Cubatão;
- Sindicato dos Trabalhadores em Condomínios Residenciais Comerciais Rurais, Mistos, Verticais e Horizontais de Habitação em Áreas Isoladas – SEICON/DF;
- Sindicato dos Empregados em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Comerciais e Residenciais de Belo Horizonte e Região Metropolitana;
- Sindicato dos Empregados de Agentes Autônomos do Comércio e em Empresas de Assessoramento, Perícias, Informações e Pesquisas e de Empresas de Serviços Contábeis no Estado de São Paulo;
- Sindicato dos Empregados no Comércio Hoteleiro e Similares e em Turismo e Hospitalidade de Ponta Grossa/PR;
- Sindicato EERCMECEEECVLAIES, no Espírito Santo; e
- Sindicato dos Empregados ECVLAIRC Estado de Goiás.

Possuímos acordo coletivo com o Seecovi - Sindicato dos Empregados em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo, Guarulhos, Diadema, Barueri e São Caetano e o Sindicato dos Empregados em Casas de Diversões, em Empresas de Turismo e em Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis no Município do Rio de Janeiro (SINDICOV) e Acreditamos ter um bom relacionamento com estes sindicatos, sem histórico de conflitos.

As negociações de acordo coletivo versam somente sobre Programa de Participação nos Resultados.

14.4 - Descrição das relações entre o emissor e sindicatos

São realizadas, ainda, junto ao Sindicato, as Homologações de Rescisão de Contrato de Trabalho.

Somos associados ao SECOVI, entretanto, não participamos das reuniões de negociações da correspondente convenção coletiva de trabalho.

15.1 / 15.2 - Posição acionária

Acionista		Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	Total ações %
CPF/CNPJ acionista	Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	
Detalhamento por classes de ações (Unidades)						
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda.						
57.124.570/0001-00	208	Não	0	Não	26/08/2010	0,000420%
		0,000420%			208	0,000420%
F.I.M Crédito Privado Moscatland						
	4.481.900	Não	0	Não	26/08/2010	9,041805%
		9,041805%			4.481.900	9,041805%
Administradores						
	228.615	Não	0	Não		0,461209%
		0,461209%			228.615	0,461209%
Findlay Park Latin American Fund						
	2.694.100	Não	0	Não	26/08/2010	5,435089%
		5,435089%			2.694.100	5,435089%
Marcos Bulle Lopes						
022.765.058-18	6.605.541	Não	0	Não		13,326047%
		13,326047%			6.605.541	13,326047%
Outros						
	14.579.538	Não	0	Não		29,412824%
		29,412824%			14.579.538	29,412824%
Rosediamond LLP						
	18.326.971	Não	0	Não	26/08/2010	36,972912%
		36,972912%			18.326.971	36,972912%
Francisco Lopes Neto						
033.846.848-00	2.649.623	Não	0	Não		5,345361%
		5,345361%			2.649.623	5,345361%

15.1 / 15.2 - Posição acionária

Acionista									
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	Total ações %				
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)					
Detalhamento por classes de ações (Unidades)									
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %							
São Francisco Participações Ltda.									
02.919.656/0001-38	2.148	0,004333%	Não	26/08/2010	0,000000%	Não	0	2.148	0,004333%
TOTAL	49.568.644	100,000000%	0		0,000000%		0	49.568.644	100,000000%

15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-JF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %			
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda.						
CPF/CNPJ acionista						
57.124.570/00001-00						
Francisco Lopes Neto						
033.846.848-00	Não	Não	Não			
569	99,820000	0	0,000000	569		99,820000
Classe ação						
TOTAL	0	0,000000				
Marcos Bulle Lopes						
022.765.058-18	Não	Não	Não			
1	0,180000	0	0,000000	1		0,180000
Classe ação						
TOTAL	0	0,000000				
OUTROS						
0	0,000000	0	0,000000	0		0,000000
TOTAL						
570	100,000000	0	0,000000	570		100,000000

15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
F.I.M Crédito Privado Moscatland						
Marcos Bulle Lopes						
022.765.058-18	Não	Não	Não			
74.430.172	100,000000	0	0,000000	74.430.172	100,000000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000000				
OUTROS						
0	0,000000	0	0,000000	0	0,000000	
TOTAL	74.430.172	100,000000	0,000000	74.430.172	100,000000	

15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	Total ações %	
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Composição capital social	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
Rosediamond LLP						
OUTROS	0,000000	0	0,000000	0	0,000000	0,000000
St. Edward International Corporation						
25.000	50,000000	0	Não 0,000000	26/08/2010 25.000	50,000000	50,000000
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %	Ações %			
TOTAL	0	0,000000				
St. Marcus Corporation						
25.000	50,000000	0	Não 0,000000	26/08/2010 25.000	50,000000	50,000000
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %	Ações %			
TOTAL	0	0,000000				
TOTAL	50.000	100,000000	0,000000	50.000	100,000000	100,000000

15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
São Francisco Participações Ltda.						
CPF/CNPJ acionista						
02.919.656/0001-38						
Francisco Lopes Neto						
033.846.848-00	Não	Não	Não			
1	0,010000	0	0,000000	1		0,010000
Classe ação						
		Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL		0	0,000000			
Marcos Bulle Lopes						
022.765.058-18	Não	Não	Não			
59.599	99,990000	0	0,000000	59.599		99,990000
Classe ação						
		Qtde. de ações (Unidades)	Ações %			
TOTAL		0	0,000000			
OUTROS						
0	0,000000	0	0,000000	0		0,000000
TOTAL						
59.600	100,000000	0	0,000000	59.600		100,000000

15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
St. Edward International Corporation						
Francisco Lopes Filho						
1	100,000000	0	Não 0,000000	1	100,000000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000000				
OUTROS						
0	0,000000	0,000000		0	0,000000	
TOTAL	1	100,000000		1	100,000000	

15.1 / 15.2 - Posição acionária

CONTROLADORA / INVESTIDORA						
ACIONISTA						
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração		
Detalhamento de ações (Unidades)						
Qtde. ações ordinárias (Unidades)	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais (Unidades)	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações (Unidades)	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA						
St. Marcus Corporation						
Francisco Lopes Filho						
1	100,000000	0	Não 0,000000	1	100,000000	
Classe ação	Qtde. de ações (Unidades)	Ações %				
TOTAL	0	0,000000				
OUTROS						
0	0,000000	0	0,000000	0	0,000000	
TOTAL	1	100,000000	0,000000	1	100,000000	

15.3 - Distribuição de capital

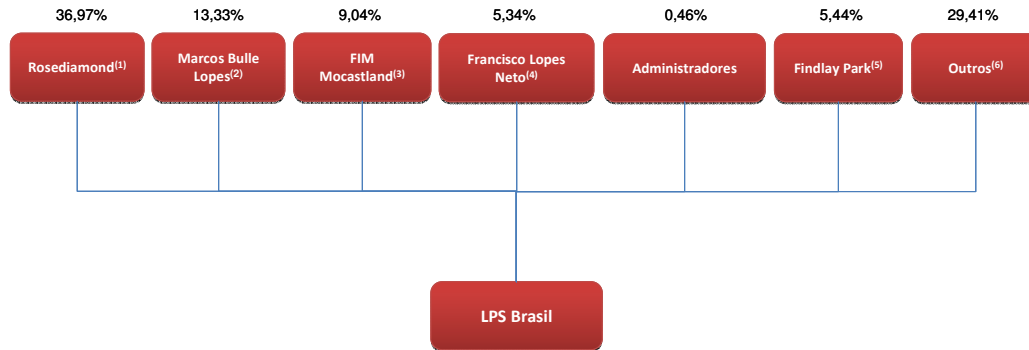
Data da última assembléia	26/04/2010
Quantidade acionistas pessoa física (Unidades)	446
Quantidade acionistas pessoa jurídica (Unidades)	82
Quantidade investidores institucionais (Unidades)	62

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias (Unidades)	35.600.609	71,820825%
Quantidade preferenciais (Unidades)	0	0,000000%
Total	35.600.609	71,820825%

15.4 - Organograma dos acionistas



- (1) A Rosediamond LLP, empresa estrangeira, tem como sócios a St. Edward International Corporation (50%) e a St. Marcus Corporation (50%). Ambas as empresas têm como único sócio Francisco Lopes Filho.
- (2) Inclui 6.605.541 ações detidas diretamente e 2.148 ações detidas através da São Francisco Participações Ltda., sociedade da qual Marcos Bulle Lopes é sócio (99,99%).
- (3) F.I.M. Crédito Privado Mocastland é integralmente detido por Marcos Bulle Lopes.
- (4) Inclui 2.649.623 ações detidas diretamente e 208 ações detidas através da Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda., da qual Francisco Lopes Neto é sócio (99,82%).
- (5) O fundo Findlay Park Latin American Fund, inscrito sob o CNPJ/MF nº 08.571.972/0001-48, o qual detém 2.694.100 ações, ou 5,4351% de nosso capital tem sua carteira de ativos gerida pela Findlay Park Partners LLP, sociedade constituída de acordo com as leis da Inglaterra, com sede na 52 Upper Brook St., Londres, Inglaterra, e responsável, portanto, pelas decisões de investimento e desinvestimento do fundo, bem como por votar ou orientar o voto dos mesmos em nossas Assembleias Gerais. Juntamente com o Findlay Park American Smaller Companies, inscrito sob o CNPJ/MF nº 08.571.973/0001-92, incluído no organograma entre 'Outros' acionistas, totaliza uma participação conjunta de 7,02% do nosso capital social.
- (6) O fundo Findlay Park American Smaller Companies, inscrito sob o CNPJ/MF nº 08.571.973/0001-92, o qual detém 785.600 ações, ou 1,5849% de nosso capital tem sua carteira de ativos gerida pela Findlay Park Partners LLP, sociedade constituída de acordo com as leis da Inglaterra, com sede na 52 Upper Brook St., Londres, Inglaterra, e responsável, portanto, pelas decisões de investimento e desinvestimento do fundo, bem como por votar ou orientar o voto dos mesmos em nossas Assembleias Gerais. Juntamente com o Findlay Park Latin American Fund, inscrito sob o CNPJ/MF nº 08.571.972/0001-48, incluído no organograma como 'Findlay Park', totaliza uma participação conjunta de 7,02% do nosso capital social.

15.5 - Acordo de acionistas arquivado na sede do emissor ou do qual o controlador seja parte**15.5. Qualquer acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia ou do qual o controlador seja parte, regulando o exercício do direito de voto ou a transferência de ações de emissão da Companhia**

Possuíamos acordo de acionistas entre RoseDiamond LLP, São Francisco Participações Ltda. e Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda. que regulava o voto em nossas assembléias gerais do bloco de controle que era formado por esses acionistas. Em 10 de março de 2010 esse acordo de acionistas foi rescindido, fato este devidamente informado à CVM. Em 22 de janeiro de 2008, no contexto da nossa associação com o Itaú relativa à CrediPronto!, foi firmado um acordo entre RoseDiamond LLP, São Francisco Participações Ltda., Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda. e Itaú Unibanco S.A., pelo prazo de 20 (vinte) anos, por meio do qual eles, enquanto nossos acionistas, se obrigam especificamente a não alterar nem excluir o artigo 52 do nosso Estatuto Social.

15.6 - Alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor

15.6. Indicação das alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores da Companhia.

Não aplicável, visto que não ocorreram alterações relevantes nas participações dos membros do nosso grupo de controle e dos nossos administradores.

15.7 - Outras informações relevantes

15.7. Outras informações que a Companhia julga relevantes

No item 15.3 indicamos no campo "Data da última assembleia" dia 26 de abril de 2010 e os números indicados na quantidade de acionistas pessoa física, pessoa jurídica e investidores institucionais correspondem aos números da referida data. No entanto, em 10 de agosto de 2010, data posterior à data da última assembleia realizada, ocorreu uma Reunião do Conselho de Administração, na qual houve a deliberação acerca de emissão de ações, em razão do exercício de opções por beneficiários do Plano.

Tendo em vista tal Reunião de Conselho Administração, na qual se deliberou a última emissão de ações realizada por nós e que reflete o atual número total de ações (49.568.644) e nosso atual capital social (R\$1.830.482,93), indicamos nos campos "Ações em circulação" a quantidade de ações ordinárias em circulação na data-base de 17 de agosto de 2010, quando houve a efetiva emissão das ações.

As ações detidas direta e indiretamente pelos membros do Conselho de Administração e pelos membros da Diretoria não constituem ações em circulação. Assim, do total de 49.568.644 ações de emissão da Companhia, são excluídas as ações detidas (i) pelo administrador Marcos Bulle Lopes diretamente e, indiretamente, através da São Francisco Participações Ltda. e do F.I.M. Crédito Privado Mocaland., (ii) pelo administrador Francisco Lopes Neto diretamente e, indiretamente, através da Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda., e (iii) as 228.615 ações detidas pelos demais membros do Conselho de Administração e da Diretoria, conforme informados nos itens 15.1/2., 15.3 e 15.4 deste Formulário de Referência.

16.1 - Descrição das regras, políticas e práticas do emissor quanto à realização de transações com partes relacionadas

16.1. Descrição das regras, políticas e práticas da Companhia quanto à realização de transações com partes relacionadas, conforme definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto

As nossas transações com partes relacionadas são realizadas com o objetivo de favorecer a Companhia, com preços, regras e condições usuais de mercado, e, portanto, não nos geram qualquer benefício ou prejuízo, ou às partes envolvidas.

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrada	Taxa de juros
Francisco Lopes Filho (Licenciante)	15/08/2006	12.905.743,00	Saldo em 30/06/2010: R\$2.924.211,29 e Saldo em 31/08/2010: R\$2.877.046,59.	Não é possível aferir.	10 anos	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlador da acionista da Companhia, Rosediamond LLP.						
Objeto contrato	Francisco Lopes Filho outorga à Companhia, com exclusividade, pelo prazo de 10 anos, a licença onerosa de uso das marcas (i) nominativa, referente à expressão "Lopes", (ii) figurativa referente à figura em forma de coração; (iii) marca mista referente à figura em forma de coração e à expressão "Lopes"; e (iv) demais marcas utilizadas pelas empresas que compunham a estrutura antiga, similares às marcas anteriormente referidas.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes antes do término do prazo previsto na hipótese da outra parte deixar de cumprir qualquer das cláusulas, condições ou obrigações previstas no contrato e não saná-las no prazo de 20 dias contados do recebimento de notificação escrita enviada pela outra parte.						
Natureza e razão para a operação	Saint Louis Participações Ltda. (Licenciante)						
	15/08/2006	0,00	Saldo inexistente, por ser licença não onerosa.	Não é possível aferir.	10 anos	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Empresa ligada à acionista da Companhia, Rosediamond LLP.						
Objeto contrato	Outorga de licença, não onerosa, permitindo à Companhia sublicenciar os domínios para suas subsidiárias, entendidas como as sociedades em que a Companhia detenha, direta ou indiretamente, mais de 50%. A utilização dos domínios deve destinar-se exclusivamente ao fornecimento de produtos e serviços relacionados a intermediação imobiliária, consultoria imobiliária e assessoria técnico-imobiliária, exceto se previamente autorizado pela licenciante. Domínios: (i) www.lopes.com.br; (ii) www.lopesprivate.com.br; (iii) ww.lopescorporate.com.br; (iv) www.lci2006.com.br; (v) www.lcibrasil.com.br; (vi) www.lcibrasil.com.br; (vii) www.leilalopes.com.br; (viii) www.lopesconsultoria.com.br; (ix) www.lopesconsultoriadeimoveis.com.br; (x) www.lopesimoveis.com.br; (xi) www.lopesnet.com.br; (xii) www.lopez.com.br; e (xiii) www.embraci.com.br.						
Garantia e seguros	Não há.						

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção							
<p>O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes antes do término do prazo previsto na hipótese da outra parte deixar de cumprir qualquer das cláusulas, condições ou obrigações previstas no contrato e não saná-las no prazo de 20 dias contados do recebimento de notificação escrita enviada pela outra parte.</p> <p>Também será causa de rescisão do contrato: (i) o não cumprimento de qualquer das cláusulas, condições ou obrigações do contrato pela Companhia ou do contrato de sublicença eventualmente firmado entre a Companhia e suas subsidiárias; (ii) a não utilização de qualquer dos domínios pela Companhia e/ou por suas subsidiárias pelo período superior a 6 meses; (iii) utilização de qualquer dos domínios fora dos moldes registrados perante o NIC.br; (iv) utilização de qualquer dos domínios em atividades, produtos e/ou serviços não relacionados à intermediação imobiliária, consultoria imobiliária e assessoria técnico-imobiliária; (v) existência de qualquer questionamento público sobre a idoneidade de Companhia e suas subsidiárias; (vi) liquidação, decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial; (vii) atuação de forma ilegal por Companhia e/ou suas subsidiárias no mercado de intermediação imobiliária; (viii) utilização de qualquer dos domínios objeto do contrato em combinação com qualquer outro domínio não objeto deste contrato, sem o consentimento, por escrito, de LCI e EMBRACI; e (ix) caso ocorra a rescisão sob qualquer hipótese do Contrato de Licença e Uso de Marcas. Ademais, a qualquer tempo a Companhia poderá adotar outro domínio para si e/ou suas subsidiárias, em substituição a todos domínios objeto do contrato. Neste caso a Companhia e/ou suas subsidiárias deverão comunicar por escrito a licenciante a sua intenção de rescindir o contrato, dentro do prazo improrrogável de 60 dias.</p>							
Natureza e razão para a operação							
Habitcasa – Consultoria de Imóveis Ltda. (Colocatória) e Framar Participações Ltda. (Locadora)	15/08/2006	125.287,89	Montante envolvido no negócio é pago mensalmente pela locadora, devidamente corrigido pelo IGPM.	Não é possível aferir.	Até 01/01/2011	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
A Companhia e sua controlada, Habitcasa – Consultoria de Imóveis Ltda., celebraram o contrato de locação imobiliária com Framar Participações Ltda. (locadora), sociedade ligada ao acionista da Companhia, Rosediamond LLP.							
Objeto contrato	Locação dos imóveis localizados na Rua Estados Unidos 1971, 2001 e 2000.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Em caso de desapropriação dos imóveis.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	12/01/2007	100.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir	Até 12/01/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlada da Companhia.						
Objeto contrato	Mútuo.						

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Garantia e seguros							
Rescisão ou extinção	Não há.						
	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	30/01/2007	300.000,00	Zero.	Não é possível aferir.	Até 30/01/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Controlada.						
Garantia e seguros	Mútuo.						
Rescisão ou extinção	Não há.						
	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	26/02/2007	32.456,89	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	26/02/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Controlada.						
Garantia e seguros	Mútuo.						
Rescisão ou extinção	Não há.						
	Pagamento do Montante						
Natureza e razão para a operação							
SATI–Assessoria Técnica e Documental Ltda. (Mutuante) e EBC–Soluções Imobiliárias Ltda. (Mutuária)	12/03/2007	150.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	12/03/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Ambas controladas da Companhia						
	Mútuo						

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	30/03/2007	200.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlada.						
Objeto contrato	Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Não há.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	30/04/2007	350.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlada.						
Objeto contrato	Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Não há.						

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Natureza e razão para a operação							
LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	30/05/2007	400.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Controlada.							
Objeto contrato							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	11/06/2007	350.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Controlada.							
Objeto contrato							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	27/06/2007	30.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 27/06/2007, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Mutuo.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	30/07/2007	30.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 30/07/2007, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Mutuo.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante							
Natureza e razão para a operação							
LPS Bahia – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	07/08/2007	300.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Bahia - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Não há.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	15/08/2007	298.500,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Sul - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlada.						
Objeto contrato	Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Não há.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	03/09/2007	30.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 03/09/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlada.						
Objeto contrato	Mútuo.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
LPS Bahia – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	13/09/2007	150.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Bahia - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Controlada.							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	13/09/2007	550.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Controlada.							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	13/09/2007	30.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 13/09/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Mútuo.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	13/09/2007	50.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 13/09/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Mútuo.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	25/09/2007	30.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 25/09/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Mútuo.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
EBC – Soluções Imobiliárias Ltda. (Cessionária)	08/10/2007	300.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da EBC – Soluções Imobiliárias Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Controlada.							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Bahia – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	10/10/2007	170.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Bahia - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Controlada.							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
José Sérgio Miranda Souza (Mutuário)	29/10/2007	46.400,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 29/10/2007, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Na data da assinatura do contrato, Sócio e Administrador da Controlada LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda.						
Garantia e seguros	Mútuo.						
Rescisão ou extinção	Não há.						
Natureza e razão para a operação	Pagamento do Montante.						
LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	29/10/2007	69.600,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Controlada.						
Garantia e seguros	Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).						
Rescisão ou extinção	Não há.						
Natureza e razão para a operação	Não há.						
LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	05/11/2007	30.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 05/11/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Controlada.						
Garantia e seguros	Mútuo.						
Rescisão ou extinção	Não há.						
	Pagamento do Montante.						

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Natureza e razão para a operação							
LPS Bahia – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	09/11/2007	210.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Bahia - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Controlada.							
Objeto contrato							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
José Sérgio Miranda Souza (Mutuário)	22/11/2007	16.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 22/11/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Na data da assinatura do contrato, Sócio e Administrador da Controlada LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda.							
Objeto contrato							
Mútuo.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda.	22/11/2007	24.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Controlada.							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Não há.							
Garantia e seguros							
Integralização.							
Rescisão ou extinção							
Natureza e razão para a operação							
LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	30/11/2007	30.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 31/11/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Controlada.							
Mútuo.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	30/11/2007	24.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Controlada.							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Não há.							
Garantia e seguros							
Integralização.							
Rescisão ou extinção							
Natureza e razão para a operação							
José Sérgio Miranda Souza (Mutuário)	30/11/2007	16.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 30/11/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Na data da assinatura do contrato, Sócio e Administrador da Controlada LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda.							
Mútuo.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
José Sérgio Miranda Souza (Mutuário)	10/12/2007	20.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 10/12/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Na data da assinatura do contrato, Sócio e Administrador da Controlada LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda.							
Mútuo.							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	10/12/2007	24.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 10/12/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlada.						
Objeto contrato	Mútuo.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	10/12/2007	30.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlada.						
Objeto contrato	Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Não há.						
Natureza e razão para a operação							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	10/12/2007	20.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Controlada.							
Adiantamento para futuro aumento de capital.							
Não há.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	12/12/2007	121.516,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Sul - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Controlada.							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Não há.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
Não há.							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
LPS Sul – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	28/12/2007	30.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 28/12/2008, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Mútuo.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Patrimóvel – Consultoria de Imóveis S.A. (RV Patrimóvel S.A.) (Cessionária)	11/01/2008	1.500.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Patrimóvel – Consultoria de Imóveis S.A. (atual RV Patrimóvel S.A.) e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
SATI – Assessoria Técnica Documental Ltda. (Mutuante)	31/01/2008	4.100.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 31/01/2009, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Mútuo.							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Garantia e seguros							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Minas Gerais – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	31/01/2008	80.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 31/01/2009, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Controlada.							
Objeto contrato							
Mútuo.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
SATI – Assessoria Técnica Documental Ltda. (Mutuante)	28/02/2008	1.600.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 28/02/2009, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Controlada.							
Objeto contrato							
Mútuo.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Minas Gerais – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	04/03/2008	50.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 04/03/2009, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Controlada.							
Objeto contrato							
Mútuo.							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Garantia e seguros							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	10/03/2008	100.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Controlada.							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	12/03/2008	150.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Controlada.							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrada	Taxa de juros
Natureza e razão para a operação							
LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	19/03/2008	150.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
SATI – Assessoria Técnica Documental Ltda. (Mutuante)	19/03/2008	910.000,00	Zero.	Não é possível aferir.	Até 19/03/2009, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Mútuo.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
SATI – Assessoria Técnica Documental Ltda. (Mutuante)	24/03/2008	2.500.000,00	Saldo em 30/06/2010: R\$2.517.825,03 e Saldo em 31/08/2010: R\$2.561.422,14	Não é possível aferir.	Até 24/03/2009, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Controlada.							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Objeto contrato							
Garantia e seguros	Mútuo.						
	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Minas Gerais – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	27/03/2008	55.000,00	Zero.	Não é possível aferir.	Até 27/03/2009, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Garantia e seguros	Controlada.						
	Mútuo.						
	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
SATI – Assessoria Técnica Documental Ltda. (Mutuante)	28/03/2008	1.000.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 28/03/2009, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Garantia e seguros	Controlada.						
	Mútuo.						
	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
LPS Rio de Janeiro – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	02/04/2008	500.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Minas Gerais – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	10/04/2008	40.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 10/04/2009, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Mútuo.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
LIL – Intermediação Imobiliária Ltda. (Cessionária)	30/04/2008	300.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LIL – Intermediação Imobiliária Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Controlada.						
	Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Não há.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Pará – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	02/05/2008	20.000,00	Zero.	Não é possível aferir.	Até 02/05/2009, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Controlada.						
	Mútuo.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Minas Gerais – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	02/05/2008	30.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 02/05/2009, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Controlada.						
	Mútuo.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Pará – Consultoria de Imóveis Ltda. (Mutuária)	15/05/2008	5.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 15/05/2009, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Controlada.						
Garantia e seguros	Mútuo.						
Rescisão ou extinção	Não há.						
Natureza e razão para a operação							
Fernando Guimarães (Mutuários)	27/06/2008	12.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até 27/06/2009, com previsão de prorrogação.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Sócio e Administrador de Controlada LPS Pará - Consultoria de Imóveis Ltda.						
Garantia e seguros	Mútuo.						
Rescisão ou extinção	Não há.						
Natureza e razão para a operação							
LPS PA – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	27/06/2008	88.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS PA – Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Controlada.						
Garantia e seguros	Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).						
Rescisão ou extinção	Não há.						
Natureza e razão para a operação							
	Não há.						

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis e Participações S.A. (Vendedora)	14/11/2008	207.736.592,66	R\$207.736.592,66	Não é possível aferir.	Até 180 dias após a data da transação.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada.						
Objeto contrato	Compra e Venda da Totalidade das Ações da LPS Patrimônio – Consultoria de Imóveis S.A. (atual RV Patrimônio – Consultoria de Imóveis S.A.)						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	22/11/2007	24.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlada.						
Objeto contrato	Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC).						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Não há.						
Natureza e razão para a operação							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	22/11/2007	16.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Adiantamento para futuro aumento da capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	30/11/2007	24.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Adiantamento para futuro aumento da capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	30/11/2007	16.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Adiantamento para futuro aumento da capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	29/10/2007	46.400,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Até a efetivação do aumento do capital social da LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. e respectiva integralização pela Companhia por meio do AFAC.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Adiantamento para futuro aumento da capital (AFAC).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Não há.							
Natureza e razão para a operação							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
LPS Fortaleza - Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	01/09/2008	1.807.421,48	Saldo em 30/06/2010: R\$1.902.759,92 e Saldo em 31/08/2010: R\$1.920.287,29	Não é possível aferir.	24 meses, contados da data da assinatura do contrato, com previsão de prorrogação.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Transferência de ativos da Companhia para sua controlada.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Minas Gerais - Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)							
Saldo em 30/06/2010: R\$2.447.892,99 e Saldo em 2.470.441,88							
Não é possível aferir.							
24 meses, contados da data da assinatura do contrato, com previsão de prorrogação.							
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Transferência de ativos da Companhia para sua controlada.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
Habitcasa Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)							
R\$ 7.764,00							
Não é possível aferir.							
Por prazo Indeterminado.							
NÃO							
0,000000							
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Conta Corrente - Despesas com operação.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Habitcasa Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	17/05/2010	7.764,00	R\$ 7.764,00	Não é possível aferir.	Por prazo Indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Conta Corrente - Despesas com operação.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
SATI Assessoria Técnica e Documental Ltda. (Cessionária)	01/08/2010	232.083,32	R\$ 232.083,32	Não é possível aferir.	Por prazo Indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Conta Corrente - Despesas com operação.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
Habitcasa Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	17/05/2010	7.764,00	R\$ 7.764,00	Não é possível aferir.	Por prazo Indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Conta Corrente - Despesas com operação.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
EBC Soluções Imobiliárias Ltda. (Cessionária)	15/08/2006	1.617.584,00		Não é possível aferir.	Por prazo Indeterminado.	SIM	0,000000

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Controlada						
	Cessão de Ativos Imobilizados.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LIL - Intermediação Imobiliária Ltda. (Cessionária)	11/07/2007	32.125,66	R\$ 0,0000	Não é possível aferir.	Por prazo indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Controlada						
	Despesas com operação (folha de pagamento) - Conta Corrente						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Bahia - Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	28/12/2007	387.700,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Por prazo indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Controlada						
	Conta Corrente - Despesas com operação.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
José Sérgio Miranda Souza (Mutuário)	30/11/2007	148.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Por prazo indeterminado.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Mútuo						
	Na data da assinatura do contrato, Sócio e Administrador da Controlada LPS Pernambuco – Consultoria de Imóveis Ltda.						

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
SATI - Assessoria Técnica e Documental Ltda. (Cessionária)	11/07/2007	128.502,66	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Por prazo indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada						
Objeto contrato	Conta Corrente - Despesas com operação.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
SATI - Assessoria Técnica e Documental Ltda. (Cessionária)	15/12/2006	600.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Por prazo indeterminado.	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlada						
Objeto contrato	Mútuo						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Pará - Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	20/05/2008	2.630.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	24 meses contados da data da assinatura do contrato.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlada						
Objeto contrato	Cessão de Ativos Imobilizados						
Garantia e seguros	Não há.						

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Pernambuco - Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	01/09/2008	409.177,36	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Por prazo indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Transferência de ativos da Companhia para sua Controlada.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
SATI - Assessoria Técnica Documental Ltda. (Cessionária)	31/12/2009	1.677.937,22	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Por prazo indeterminado.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Convênio Rateio de Custos - Reembolso de despesas de material e pessoal.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
EBC Soluções Imobiliárias Ltda. (Cessionária)	30/09/2008	652.448,46	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Por prazo indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Conta Corrente - Despesas com operação (folha de pagamento).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Habitcasa - Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	30/04/2008	39.141,45	R\$0,000000	Não é possível aferir.	Por prazo indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Conta Corrente - Despesas com operação (folha de pagamento).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
LIV Intermediação Imobiliária Ltda. (Cessionária)	30/04/2008	10.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Por prazo indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Conta Corrente - Despesas com operação (folha de pagamento).							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Sul - Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	30/09/2008	1.000,00	R\$ 0,000000	Não é possível aferir	Por prazo indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato							
Conta Corrente - Despesas com operação.							
Garantia e seguros							
Não há.							
Rescisão ou extinção							
Pagamento do Montante.							
Natureza e razão para a operação							
LPS Espírito Santo Consultoria Imobiliária Ltda. (Cessionária)	21/12/2009	9.945,31	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Por prazo indeterminado.	NÃO	0,000000

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida cobrados	Taxa de juros
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Contralada						
	Conta Corrente - Despesas com operação.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
LPS Rio de Janeiro - Consultoria de Imóveis Ltda. (Cessionária)	21/12/2009	3.902,59	R\$ 0,000000	Não é possível aferir.	Por prazo indeterminado.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Controlada						
	Conta Corrente - Despesas com operação.						
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							
Orange Assessoria Empresarial Ltda.	27/03/2008	2.000.000,00	Zero.	Não é possível aferir.	Contrato já extinto.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Nosso conselheiro de administração Martin Escobarri é sócio da empresa.						
	Prestação de serviços de consultoria.						
Garantia e seguros	Não existem garantias nem seguros relacionados.]						
Rescisão ou extinção	Contrato extinto após a prestação de serviços.						
Natureza e razão para a operação							
Marcos Murad Junior e Juarez Gustavo Pascoal Soares (Mutuários)	30/10/2007	403.352,00	R\$403.352,00	Não é possível aferir.	Prazo indeterminado.	SIM	0,000000
Relação com o emissor							
Objeto contrato	Sócio e Administrador de nossa controlada LPS Espírito Santo. Mútuo.						

16.2 - Informações sobre as transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Garantia e seguros	Não há.						
Rescisão ou extinção	Pagamento do Montante.						
Natureza e razão para a operação							

16.3 - Identificação das medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses e demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou do pagamento compensatório adequado

16.3. Em relação a cada uma das transações ou conjunto de transações mencionados no item 16.2. acima ocorridas no último exercício social: (a) identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses; e (b) demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório

Adotamos as práticas de governança previstas pela legislação vigente, bem como as normas estabelecidas no Regulamento do Novo Mercado da BM&FBOVESPA. As decisões de nossas operações são submetidas à apreciação do nosso Conselho de Administração, da nossa Diretoria e do nosso Conselho Fiscal, quando instalado, de acordo com as suas respectivas competências conforme disposição da Lei das Sociedades por Ações e de nosso Estatuto Social.

Dessa forma, as nossas operações são submetidas aos nossos órgãos decisórios, conforme regras vigentes. Ademais, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, qualquer dos membros do nosso Conselho de Administração, Diretoria ou acionista está proibido de votar em qualquer Assembleia Geral ou reunião do Conselho de Administração, ou de atuar em qualquer operação ou negócios nos quais tenha interesses conflitantes com os nossos.

Nossas operações e negócios com partes relacionadas são realizadas com o intuito de melhorar o nosso desempenho operacional. Todos os contratos com partes relacionadas que foram executados fizeram com que nossas unidades operacionais pudessem receber ou enviar recursos para investimentos, os quais já trouxeram efetivos benefícios para nós ou irão trazer.

Nossos contratos com partes relacionadas sempre consideraram as prática usuais de mercado, sendo que eles definem prazos para suas efetivas realizações (quitações), bem como taxas de juros de mercado (SELIC), fazendo com que nenhuma unidade operacional seja prejudicada em detrimento a outra.

17.1 - Informações sobre o capital social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital					
Capital Emitido					
10/08/2010	1.830.482,93		49.568.644	0	49.568.644
Tipo de capital					
Capital Subscrito					
10/08/2010	1.830.482,93		49.568.644	0	49.568.644
Tipo de capital					
Capital Integralizado					
10/08/2010	1.830.482,93		49.568.644	0	49.568.644
Tipo de capital					
Capital Autorizado					
01/11/2006	0,00		20.000.000	0	20.000.000

17.2 - Aumentos do capital social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferenciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
27/04/2007	Assembleia Geral	27/04/2007	8.314.622,80	Sem emissão de ações	0	0	0	0,00000000	0,00	R\$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão

Forma de integralização

18/12/2007	Conselho de Administração	19/12/2007	1.686.434,00	Subscrição particular	99.202	0	99.202	20,03057194	17,00	R\$ por Unidade
------------	---------------------------	------------	--------------	-----------------------	--------	---	--------	-------------	-------	-----------------

Critério para determinação do preço de emissão

Nos termos do "Plano de Opção de Compra de Ações", aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas do Emissor, realizada no dia 7 de novembro de 2006, o preço de exercício das opções é determinado pelo Conselho de Administração, respeitados os parâmetros legais, não podendo este valor ser inferior a 80% do Valor de Bolsa das ações na data da outorga da opção. O preço deve ser atualizado pelo IGP-M. Para fins do Plano de Outorga, Valor de Bolsa das ações objeto da opção será preço médio de negociação das ações em Bolsa de Valores de São Paulo - Bovespa, nos 60 dias anteriores à data da outorga, ajustado pelo IGP-M.

Forma de integralização

07/01/2008	Conselho de Administração	09/01/2008	35.000.002,30	Subscrição particular	1.291.513	0	1.291.513	346,33804264	27,10	R\$ por Unidade
------------	---------------------------	------------	---------------	-----------------------	-----------	---	-----------	--------------	-------	-----------------

Critério para determinação do preço de emissão

O preço de emissão foi fixado considerando-se a média simples do preço de fechamento de tais ações no mercado nos últimos 30 pregões anteriores à data de realização da Reunião de Conselho de Administração, conforme divulgado pela BM&FBovespa, nos termos do disposto no art. 170, §1º, III, da Lei nº 6.404, de 1976.

Em 5 de dezembro de 2007, aprovou-se em Reunião do Conselho de Administração, a emissão de 1.291.513 ações ordinárias, sem valor nominal. No entanto, apenas em 7 de janeiro de 2008, tal deliberação foi homologada, aprovando-se o aumento do Capital Social da Companhia, de R\$10.105.734,28 para R\$45.105.736,58, mediante a subscrição particular de 1.291.513 novas ações, inscritas pelo preço unitário de R\$27,10.

Forma de integralização

08/04/2008	Conselho de Administração	11/04/2008	203.576,45	Subscrição particular	11.495	0	11.495	0,45133161	17,71	R\$ por Unidade
------------	---------------------------	------------	------------	-----------------------	--------	---	--------	------------	-------	-----------------

Critério para determinação do preço de emissão

Nos termos do "Plano de Opção de Compra de Ações", aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas do Emissor, realizada no dia 7 de novembro de 2006, o preço de exercício das opções é determinado pelo Conselho de Administração, respeitados os parâmetros legais, não podendo este valor ser inferior a 80% do Valor de Bolsa das ações na data da outorga da opção. O preço deve ser atualizado pelo IGP-M. Para fins do Plano de Outorga, Valor de Bolsa das ações objeto da opção será preço médio de negociação das ações em Bolsa de Valores de São Paulo - Bovespa, nos 60 dias anteriores à data da outorga, ajustado pelo IGP-M.

Forma de integralização

Em dinheiro.

17.2 - Aumentos do capital social

Data de deliberação	Orgão que deliberou o aumento	Data emissão	Valor total emissão (Reais)	Tipo de aumento	Ordinárias (Unidades)	Preferenciais (Unidades)	Total ações (Unidades)	Subscrição / Capital anterior	Preço emissão	Fator cotação
14/05/2008	Conselho de Administração	23/05/2008	60.194,08	Subscrição particular	3.376	0	3.376	0,13285145	17,83	R\$ por Unidade

Critério para determinação do preço de emissão

Nos termos do "Plano de Opção de Compra de Ações", aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas do Emissor, realizada no dia 7 de novembro de 2006, o preço de exercício das opções é determinado pelo Conselho de Administração, respeitados os parâmetros legais, não podendo este valor ser inferior a 80% do Valor de Bolsa das ações na data da outorga da opção. O preço deve ser atualizado pelo IGP-M. Para fins do Plano de Outorga, Valor de Bolsa das ações objeto da opção será preço médio de negociação das ações em Bolsa de Valores de São Paulo - Bovespa, nos 60 dias anteriores à data da outorga, ajustado pelo IGP-M.

Forma de integralização

04/06/2008	Conselho de Administração	09/06/2008	768.715,17	Subscrição particular	42.447	0	42.447	1,69434322	18,11	R\$ por Unidade
------------	---------------------------	------------	------------	-----------------------	--------	---	--------	------------	-------	-----------------

Critério para determinação do preço de emissão

Nos termos do "Plano de Opção de Compra de Ações", aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas do Emissor, realizada no dia 7 de novembro de 2006, o preço de exercício das opções é determinado pelo Conselho de Administração, respeitados os parâmetros legais, não podendo este valor ser inferior a 80% do Valor de Bolsa das ações na data da outorga da opção. O preço deve ser atualizado pelo IGP-M. Para fins do Plano de Outorga, Valor de Bolsa das ações objeto da opção será preço médio de negociação das ações em Bolsa de Valores de São Paulo - Bovespa, nos 60 dias anteriores à data da outorga, ajustado pelo IGP-M.

Forma de integralização

21/01/2010	Conselho de Administração	28/01/2010	1.079.822,40	Subscrição particular	58.686	0	58.686	781,22166701	18,40	R\$ por Unidade
------------	---------------------------	------------	--------------	-----------------------	--------	---	--------	--------------	-------	-----------------

Critério para determinação do preço de emissão

Nos termos do "Plano de Opção de Compra de Ações", aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas do Emissor, realizada no dia 7 de novembro de 2006, o preço de exercício das opções é determinado pelo Conselho de Administração, respeitados os parâmetros legais, não podendo este valor ser inferior a 80% do Valor de Bolsa das ações na data da outorga da opção. O preço deve ser atualizado pelo IGP-M. Para fins do Plano de Outorga, Valor de Bolsa das ações objeto da opção será preço médio de negociação das ações em Bolsa de Valores de São Paulo - Bovespa, nos 60 dias anteriores à data da outorga, ajustado pelo IGP-M.

Forma de integralização

10/08/2010	Conselho de Administração	17/08/2010	612.438,25	Subscrição particular	61.925	0	61.925	50,28044209	9,89	R\$ por Unidade
------------	---------------------------	------------	------------	-----------------------	--------	---	--------	-------------	------	-----------------

Critério para determinação do preço de emissão

Nos termos do "Plano de Opção de Compra de Ações", aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas do Emissor, realizada no dia 7 de novembro de 2006, o preço de exercício das opções é determinado pelo Conselho de Administração, respeitados os parâmetros legais, não podendo este valor ser inferior a 80% do Valor de Bolsa das ações na data da outorga da opção. O preço deve ser atualizado pelo IGP-M. Para fins do Plano de Outorga, Valor de Bolsa das ações objeto da opção será preço médio de negociação das ações em Bolsa de Valores de São Paulo - Bovespa, nos 60 dias anteriores à data da outorga, ajustado pelo IGP-M.

Forma de integralização

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

17.3 - Informações sobre desdobramentos, grupamentos e bonificações de ações

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não houve desdobramentos, grupamentos ou bonificações de ações da Companhia nos últimos 3 exercícios sociais, tampouco no exercício social corrente.

17.4 - Informações sobre reduções do capital social

Data de deliberação	Data redução	Valor total redução (Reais)	Quantidade ações ordinárias (Unidades)	Quantidade ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total ações (Unidades)	Redução / Capital anterior	Valor restituído por ação (Reais)
14/12/2009	14/12/2009	46.000.000,00	0	0	0	99,70041700	0,00

Forma de restituição

Não aplicável, tendo em vista que a redução de capital foi realizada sem o cancelamento de ações.

Razão para redução

Absorção de prejuízos acumulados apurados nas Demonstrações Financeiras da Companhia em 31/12/2008.

17.5 - Outras informações relevantes

17.5. Outras informações que a Companhia julga relevantes

Não temos um grupo de controle que detenha mais do que 50% de nossas ações. Os membros da família Lopes, que detêm em conjunto, direta e indiretamente, 64,6% do nosso capital social, não possuem um acordo de acionistas firmado entre eles e votam nas nossas assembléias gerais de forma independente.

18.1 - Direitos das ações

Espécie de ações ou CDA	Ordinária
Tag along	100,000000
Direito a dividendos	De acordo com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e em nosso Estatuto Social, é conferido aos titulares de ações de nossa emissão o direito ao recebimento de dividendos, na proporção de suas participações no capital social. Todas as ações conferem, aos seus detentores, os mesmos direitos ao recebimento de dividendos do exercício. Nos termos do artigo 29 do nosso Estatuto Social, do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após as deduções previstas no Estatuto Social e ajustado na forma do artigo 202, da Lei das Sociedades por Ações, destinar-se-á, no mínimo, 25% para pagamento do dividendo obrigatório a todos os nossos acionistas.
Direito a voto	Pleno
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Sim
Descrição das características do reembolso de capital	(i) Liquidação: Não existe disposição estatutária especial sobre a nossa liquidação de reembolso de capital aplicando-se, portanto, as regras da Lei das S.A., a qual prevê que os acionistas receberão os pagamentos na proporção de suas participações no capital social. (ii) Reembolso: Não possuímos disposição estatutária especial sobre o direito de resgate, ou o valor de reembolso das ações, aplicando-se, portanto, as regras da Lei das S.A. (iii) Resgate: Não possuímos disposição estatutária especial sobre o resgate de ações, aplicando-se, portanto, as regras da Lei das S.A., a qual prevê que as ações da Companhia podem ser resgatadas mediante determinação dos acionistas em assembleia geral extraordinária que representem, no mínimo, 50% do capital social da Companhia.
Restrição a circulação	Não
Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários	De acordo com a Lei das Sociedades por Ações nem o nosso Estatuto Social, nem os direitos assegurados pelas deliberações dos nossos órgãos podem privar os acionistas do direito resguardado por tais valores mobiliários, tais como: (i) participar da distribuição dos lucros; (ii) participar, na proporção de sua participação no capital social, da distribuição de quaisquer ativos remanescentes na hipótese de liquidação da Companhia; (iii) preferência na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, exceto em determinadas circunstâncias previstas na Lei das Sociedades por Ações; (iv) fiscalizar, na forma da lei, a gestão dos negócios; (v) votar nas assembleias gerais; e (vi) retirar-se da Companhia, nos casos previstos pela legislação.
Outras características relevantes	Subscrição pública de ações ou permuta de ações em oferta pública de aquisição de controle de venda em bolsa e valores ou de outros valores mobiliários conversíveis em ações. Além disso, nosso Estatuto Social prevê tratamento igualitário a todos os acionistas em caso de alienação de nosso controle, assegurando-lhes o direito de alienar as ações em condições idênticas às do acionista controlador alienante (100% tag along).

18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública

18.2. Descrição, se existirem, as regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública

Nosso Estatuto Social obriga o adquirente de nosso controle, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, à realização de OPA dos demais acionistas na hipótese de alienação do nosso controle acionário, observando as condições e os prazos previstos na legislação vigente e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar tratamento igualitário àquele dado aos acionistas controladores alienantes.

Também deverá ser efetivada OPA nos casos em que houver cessão onerosa de direitos de subscrição de ações e de outros títulos ou direitos relativos a valores mobiliários conversíveis em ações, que venha a resultar na alienação do nosso controle; e em caso de alienação do controle de sociedade que detenha o poder de controle de nos controlar, sendo que, nesse caso, o controlador alienante ficará obrigado a declarar à BM&FBOVESPA o valor atribuído à companhia nessa alienação e anexar documentação que o comprove

Aquele que já for detentor de nossas ações e vier a adquirir o poder de controle, em razão de contrato particular de compra de ações celebrado com acionistas ou grupo de acionistas, envolvendo qualquer quantidade de ações, também estará obrigado a realizar uma OPA.

Adicionalmente, qualquer acionista adquirente, que adquirir ou se tornar titular de ações de nossa emissão, em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de nossa emissão deverá, no prazo máximo de 60 dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de nossa emissão, realizar ou solicitar, conforme o caso, o registro de uma OPA da totalidade das ações de nossa emissão, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, no Regulamento do Novo Mercado, em outros regulamentos da BM&FBOVESPA e os termos do nosso Estatuto Social. Neste caso, a OPA deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os nossos acionistas; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na BM&FBOVESPA; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto em nosso Estatuto Social; e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de nossa emissão.

A realização de OPA pelo acionista adquirente de ações de nossa emissão em quantidade igual ou superior a 20% não excluirá a possibilidade de outro de nossos acionistas, ou se for o caso, a própria companhia, formular uma OPA concorrente nos termos da regulamentação aplicável.

Qualquer acionista adquirente que adquira ou se torne titular de outros direitos, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre as ações de nossa emissão em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de nossa emissão, estará igualmente obrigado a, no prazo máximo de 60 dias a contar da data de tal aquisição ou do evento que resultou na titularidade de tais direitos sobre ações em quantidade igual ou superior a 20% do total de ações de nossa emissão, realizar ou solicitar o registro, conforme o caso, de uma OPA, nos termos descritos no nosso Estatuto Social.

A alteração que limite o direito dos acionistas à realização da OPA prevista no artigo 35 do nosso Estatuto Social ou a exclusão de referido artigo obrigará os acionistas que tiverem votado a favor de tal alteração ou exclusão na deliberação em Assembléia Geral a realizar a OPA prevista em referido artigo, observado o disposto no Parágrafo 2º do Artigo 8 do nosso Estatuto Social.

Nossos acionistas controladores ou nosso grupo de acionistas controladores deverão efetivar OPA caso os acionistas reunidos em Assembléia Geral Extraordinária deliberem a nossa saída do Novo Mercado, seja (i) para negociação das ações fora do Novo Mercado, ou (ii) em virtude de reorganização societária na qual as ações da companhia resultante de tal reorganização não sejam admitidas para negociação no Novo Mercado. O preço mínimo a ser ofertado deverá corresponder ao valor econômico apurado em laudo de avaliação, referido no Artigo 38 do nosso Estatuto Social, observadas a legislação aplicável e as regras constantes do Regulamento do Novo Mercado. A

18.2 - Descrição de eventuais regras estatutárias que limitem o direito de voto de acionistas significativos ou que os obriguem a realizar oferta pública

notícia da realização da oferta pública deverá ser comunicada à BM&FBOVESPA e divulgada ao mercado imediatamente após a realização da Assembleia Geral da Companhia que houver aprovado referida saída ou reorganização, conforme o caso.

O laudo de avaliação deverá ser elaborado por empresa especializada, com experiência comprovada e independente da Companhia, de administradores e controladores, bem como do poder de decisão destes, devendo o laudo também satisfazer os requisitos do parágrafo 1º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações e conter a responsabilidade prevista no Parágrafo 6º do mesmo Artigo 8º.

A escolha da empresa especializada responsável pela determinação do nosso valor econômico de que tratam os artigos 36 e 37 é de competência da Assembleia 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 manifestados na Assembleia Geral que deliberar sobre o assunto, não se computando os votos em branco. Esta assembleia, se instalada em primeira convocação, deverá contar com acionistas que representem, no mínimo, 20% do total das ações em circulação ou, se instalada em segunda convocação, poderá contar com a presença de qualquer número de acionistas representantes das ações em circulação.

Competirá ao Conselho de Administração nomear o responsável pela elaboração do laudo, sendo que os custos de elaboração do laudo de avaliação deverão ser suportados integralmente pelos responsáveis pela efetivação da OPA.

É facultada a formulação de uma única OPA, visando a mais de uma finalidade, no Regulamento de Listagem do Novo Mercado ou na regulamentação emitida pela CVM, desde que seja possível compatibilizar os procedimentos de todas as modalidades de OPA e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável.

O responsável pela realização da OPA poderá assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia e não haja prejuízo para os destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação aplicável. Nós ou o acionista, conforme o caso, não se exime da obrigação de realizar a OPA até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

18.3 - Descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto

18.3. Descrição das exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto

Nosso Estatuto Social não estabelece exceções ou cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos.

18.4 - Volume de negociações e maiores e menores cotações dos valores mobiliários negociados

Exercício social		31/12/2009				31/12/2009			
Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado (Reais)	Valor maior cotação (Reais)	Valor menor cotação (Reais)	Fator cotação
31/03/2009	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	80.748.120	8,10	5,71	R\$ por Unidade
30/06/2009	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	128.441.010	10,65	5,74	R\$ por Unidade
30/09/2009	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	160.443.190	18,37	10,10	R\$ por Unidade
31/12/2009	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	93.797.650	24,50	17,70	R\$ por Unidade
Exercício social		31/12/2008				31/12/2008			
Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado (Reais)	Valor maior cotação (Reais)	Valor menor cotação (Reais)	Fator cotação
31/03/2008	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	198.041.960	36,78	29,49	R\$ por Unidade
30/06/2008	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	210.705.360	33,15	29,58	R\$ por Unidade
30/09/2008	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	160.286.100	31,41	13,20	R\$ por Unidade
31/12/2008	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	62.988.070	12,99	5,00	R\$ por Unidade
Exercício social		31/12/2007				31/12/2007			
Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado (Reais)	Valor maior cotação (Reais)	Valor menor cotação (Reais)	Fator cotação
31/03/2007	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	156.011.130	24,98	19,50	R\$ por Unidade
30/06/2007	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	158.212.340	26,44	20,00	R\$ por Unidade
30/09/2007	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	260.870.040	29,30	21,40	R\$ por Unidade
31/12/2007	Ações	Ordinária		Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	197.150.320	35,00	24,80	R\$ por Unidade

18.5 - Descrição dos outros valores mobiliários emitidos

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há outros valores mobiliários emitidos.

18.6 - Mercados brasileiros em que valores mobiliários são admitidos à negociação

18.6. Indicação dos mercados brasileiros nos quais valores mobiliários da Companhia são admitidos à negociação

As nossas ações são negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores Mercadorias e Futuros, sob o código LPSB3.

18.7 - Informação sobre classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros

18.7. Em relação a cada classe e espécie de valor mobiliário admitida à negociação em mercados estrangeiros, indicar:

Não possuímos valores mobiliários negociados em mercados estrangeiros.

18.8 - Ofertas públicas de distribuição efetuadas pelo emissor ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários do emissor

18.8. Descrição das ofertas públicas de distribuição efetuadas pela Companhia ou por terceiros, incluindo controladores e sociedades coligadas e controladas, relativas a valores mobiliários da Companhia

No dia 9 de junho de 2009 foi publicado o Edital de Oferta Pública Voluntária Para Aquisição de Ações Ordinárias da Lopes, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 2º, inciso IV, e artigo 31 da Instrução da CVM nº 361, de 5 de março de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 361"), por meio do qual nossos controladores São Francisco Participações Ltda. e Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda. pretendiam adquirir até 4.225.352 ações, que correspondem a até 1/3 das ações em circulação no mercado da Lopes, naquela data, pelo preço de R\$7,10. O Leilão para a aquisição das ações ocorreu no dia 8 de julho de 2009. Nessa data foram adquiridas 113 ações, pelo preço de R\$10,00, sendo 105 ações adquiridas pela São Francisco Participações Ltda. e 8 ações adquiridas pela Equity Engenharia e Empreendimentos Ltda. A Oferta não foi sujeita a registro perante a CVM, nos termos do artigo 2º, parágrafo 1º da Instrução CVM 361.

18.9 - Descrição das ofertas públicas de aquisição feitas pelo emissor relativas a ações de emissão de terceiros

18.9. Descrição das ofertas públicas de aquisição feitas pela Companhia relativas a ações de emissão de terceiro

Não realizamos ofertas públicas de aquisição relativas a ações de emissão de terceiros nos últimos 3 exercícios sociais, nem no período de 6 meses encerrado em 30 de junho de 2010.

18.10 - Outras informações relevantes**18.10. Outras informações que a Companhia julga relevantes**

As informações abaixo não puderam ser inseridas no item 18.4. devido a problemas no sistema "EmpresasNet" e, por isso, serão descritas neste item.

Período de 3 meses encerrado em	BM&FBOVESPA		
	Mínima	Máxima	Volume de Negociação (R\$)
Março de 2010	22,04	27,33	127.937.740,00
Junho de 2010	19,10	26,05	71.926.630,00

19.1 - Informações sobre planos de recompra de ações do emissor

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável à Companhia, visto que não existem planos de recompra de ações do emissor.

19.2 - Movimentação dos valores mobiliários mantidos em tesouraria

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não ocorreram movimentações de valores mobiliários mantidos em tesouraria nos últimos três exercícios sociais e no exercício social corrente.

19.3 - Informações sobre valores mobiliários mantidos em tesouraria na data de encerramento do último exercício social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não aplicável à Companhia, visto que não existem valores mobiliários mantidos em tesouraria na data de encerramento do último exercício social.

19.4 - Outras informações relevantes

19.4. Outras informações que a Companhia julga relevantes

Não há outras informações consideradas relevantes para este item 19 do Formulário de Referência.

20.1 - Informações sobre a política de negociação de valores mobiliários

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há qualquer política de negociação de valores mobiliários da Companhia, aplicando-se, portanto, as regras estipuladas pela CVM.

20.2 - Outras informações relevantes

20.2. Outras informações relevantes

Não há outras informações relevantes para este item.

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

21.1. Descrição de normas, regimentos ou procedimentos internos adotados pela Companhia para assegurar que as informações a serem divulgadas publicamente sejam recolhidas, processadas e relatadas de maneira precisa e tempestiva

De acordo com a legislação e as normas da CVM em vigor, em especial a Lei das Sociedades por Ações e a Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, ("Instrução CVM 358"), toda e qualquer companhia de capital aberto deve, como regra geral, apresentar à CVM e à BM&FBOVESPA determinadas informações periódicas, tais como informações financeiras trimestrais e demonstrações financeiras anuais acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, bem como arquivar junto à CVM e a BM&FBOVESPA quaisquer acordos de acionistas existentes, avisos concernentes às assembleias gerais de acionistas e cópias de atas e comunicados relativos à divulgação de atos ou eventuais fatos relevantes. Nesse sentido, a nossa Companhia deve cumprir e cumpre com as normas e legislação relacionadas acima.

A Instrução CVM 358 disciplina, ainda, algumas regras a respeito da divulgação e do uso de informações sobre os atos ou fatos relevantes, inclusive, mas não se limitando, ao que se refere à divulgação de informações relativas à negociação e a aquisição de títulos emitidos pelas companhias de capital aberto.

Tais regras:

- estabelecem o conceito de ato ou fato relevante que origina a obrigatoriedade de divulgação. Enquadram-se no conceito de ato ou fato relevante as decisões tomadas pelos acionistas controladores, resoluções de assembleia geral de acionistas ou da administração da companhia, ou quaisquer outros atos ou fatos políticos, administrativos, técnicos, financeiros ou econômicos relacionados com os negócios da companhia que possam influenciar o preço de suas ações e/ou a decisão dos investidores de negociarem e/ou manterem tais ações ou de exercer quaisquer direitos subjacentes às ações;
- especificam atos ou fatos que são considerados relevantes, tais como a celebração de contratos prevendo a transferência de controle da companhia, a entrada ou retirada de acionistas que mantenham com a companhia qualquer contrato ou colaboração operacional, administrativa, financeira ou tecnológica, bem como a ocorrência de qualquer reestruturação societária realizada entre as sociedades relacionadas à companhia em questão;
- obrigam a companhia de capital aberto a divulgar atos ou fatos relevantes à CVM e à BM&FBOVESPA, bem como ao mercado em geral, por meio da publicação dos referidos atos ou fatos relevantes nos jornais geralmente utilizados pela referida companhia;
- exigem que o adquirente do controle de uma companhia de capital aberto divulgue um fato relevante, inclusive sua intenção, ou não, de promover o cancelamento do registro da companhia como companhia aberta, no prazo de um ano;
- exigem que os administradores e os membros do conselho fiscal (ou de qualquer órgão técnico ou consultivo) de uma companhia de capital aberto divulguem à CVM e à BM&FBOVESPA o número, tipo e forma de negociação das ações emitidas pela referida companhia, suas subsidiárias e suas sociedades controladoras, detidas por referidas pessoas, bem como detidas por seus cônjuges, companheiros e dependentes, informando ainda quaisquer mudanças em referidas posições acionárias;
- exigem que, se qualquer acionista controlador, direto ou indireto, ou qualquer acionista elegendo membros do conselho de administração de uma companhia de capital aberto aumente ou diminua sua participação na referida companhia em mais de 5,0%, referido

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

acionista ou entidade divulgue as informações relacionadas com a referida aquisição ou alienação; e

- proíbem a negociação de valores mobiliários com base em informações privilegiadas.

Ademais, fazemos parte do segmento especial de listagem "Novo Mercado" de governança corporativa da BM&FBOVESPA. Nesse sentido, adicionalmente à legislação e às normas da CVM aplicáveis, devemos observar o Regulamento de Práticas Diferenciadas de Governança Corporativa do Novo Mercado ("Regulamento do Novo Mercado"), que contempla regras de divulgação mais rigorosas e amplia as informações a serem divulgadas pelas companhias de capital aberto em razão da adoção das práticas de governança corporativa diferenciadas. O Regulamento do Novo Mercado, dentre as diversas obrigações que estabelece, impõe a obrigação, à companhia de capital aberto, de apresentação de demonstração de fluxo de caixa nas informações trimestrais e nas demonstrações financeiras e a divulgação de cronograma de eventos corporativos, que deve ser divulgado anualmente, até o fim do mês de janeiro.

Em observância às normas da CVM e da BM&FBOVESPA, adotamos uma Política de Divulgação de Informações Relevantes e Preservação de Sigilo da LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A. ("Política de Divulgação"), cujas regras devem ser observadas por todos os nossos funcionários, bem como pelos nossos Conselheiros, Diretores e membros do Conselho Fiscal.

De acordo com a regulamentação da CVM aplicável e a Política de Divulgação, é considerada uma informação relevante qualquer decisão de eventual acionista controlador, deliberação de nossa Assembleia Geral ou dos órgãos de nossa administração, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político administrativo, técnico, negocial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado aos nossos negócios, que possa influenciar de modo ponderável (i) na cotação dos valores mobiliários de nossa emissão; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter os valores mobiliários de nossa emissão; ou (iii) na determinação dos investidores sobre o exercício de quaisquer direitos inerentes à condição de titulares de valores mobiliários de nossa emissão.

É de responsabilidade do nosso Diretor de Relações com Investidores divulgar e comunicar por escrito, à CVM e à BM&FBOVESPA e, se for o caso, às outras bolsas de valores, além da BM&FBOVESPA, bem como ao mercado, imediatamente após a sua ciência, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos negócios da Companhia e que seja considerado uma informação relevante, bem como zelar pela ampla e imediata transmissão de tal informação relevante à BM&FBOVESPA e, se for o caso, às outras bolsas de valores e a todos os mercados nos quais tenhamos valores mobiliários admitidos à negociação, bem como ao público investidor em geral. Os nossos Diretores, membros do Conselho de Administração, membros do Conselho Fiscal, quando instalado, empregados e executivos com acesso a informação relevante e, ainda, os membros de quaisquer de nossos órgãos com função técnica ou consultiva devem comunicar imediatamente qualquer ato ou fato relevante de que tenham conhecimento ao Diretor de Relações com Investidores.

A informação relevante divulgada ao público, quando publicada, ocorre através dos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e "O Estado de São Paulo", podendo o anúncio conter a descrição resumida da informação relevante, desde que indique endereço na rede mundial de computadores onde esteja disponível a descrição completa da informação relevante, em teor no mínimo idêntico ao texto enviado à CVM e à BM&FBOVESPA.

Sempre que for veiculada informação relevante por qualquer meio de comunicação, inclusive informação à imprensa ou em reuniões de entidades de classe, investidores, analistas ou com público selecionado, no país ou no exterior, a informação relevante será divulgada simultaneamente à CVM, à BM&FBOVESPA e ao público investidor em geral.

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

A área de Relações com Investidores estabelece um canal de comunicação entre a Companhia e o Mercado de Capitais. Dessa forma, dentre suas responsabilidades está a coleta, análise e divulgação de informações providas das diversas áreas operacionais da Companhia e também do mercado em geral.

A Diretoria Executiva monitora todas as diferentes áreas da Companhia, portanto, seus membros recebem constantemente um fluxo de informações referentes às nossas atividades. Dessas informações recebidas, a própria Diretoria Executiva avalia e julga a relevância das mesmas. A partir daí, as informações são encaminhadas ao Departamento de Relações com Investidores, que deve (i) validá-las, confirmando os dados através de reuniões com as respectivas áreas responsáveis, (ii) processá-las, organizando e padronizando tais informações e, assim, (iii) preparar o material necessário para a divulgação, consolidando e estruturando as informações de forma simplificada e adequada ao Mercado. Preparado o material para a divulgação, ele passa pela aprovação do Diretor de Relações com Investidores, que faz alguns ajustes e sugestões de melhoria. O Departamento de Relações com Investidores estuda e define a melhor estratégia de divulgação, que inclui, não só o canal, mas também as diferentes formas de publicação, tais como plataformas de comunicação da Companhia (website e mídias sociais) e assessoria de imprensa, que tem como principal função buscar os veículos de mídia mais adequados para tal divulgação. Por fim, o material é disparado ao mercado conforme os métodos estabelecidos.

Em relação ao mercado, a área de Relações com Investidores monitora todos os movimentos referentes ao negócio da Companhia, destaca aqueles com possibilidade de impacto em nossos negócios e os classifica de acordo com sua relevância para ser apresentado à Diretoria Executiva. Esta analisa as informações apresentadas, determina sua importância para a Companhia e a necessidade de se posicionar quanto ao assunto frente ao mercado. A partir desse momento, o Diretor de Relações com Investidores avalia as melhores formas desse posicionamento e informa ao Departamento de Relações com Investidores quais as diretrizes deverão ser seguidas. Por sua vez, o departamento realizará o mesmo procedimento explicado acima de validar, processar e preparar o material que, depois de aprovado e definidas as estratégias de divulgação, é exposto ao mercado.

A informação relevante deverá, preferencialmente, ser divulgada antes do início ou após o encerramento dos negócios na BM&FBOVESPA. Caso a divulgação seja feita, simultaneamente, no Brasil e em outro(s) mercado(s) e a bolsa do(s) país(es) estrangeiro(s) em que a informação vai ser divulgada não opere em horário simultâneo ao da BM&FBOVESPA, faremos a divulgação observando o horário de funcionamento da bolsa de valores brasileira.

Os nossos Diretores, membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado, além dos nossos demais empregados, deverão preservar o sigilo das informações pertinentes a atos ou fatos relevantes aos quais tenham acesso privilegiado em razão do cargo ou posição que ocupem, sempre respeitado os procedimentos descritos neste item, até a sua efetiva divulgação ao mercado, assim como zelar para que subordinados e terceiros de confiança também o façam.

Excepcionalmente, os atos ou fatos que constituam informação relevante, poderão deixar de ser divulgados se os nossos administradores entenderem que a sua revelação porá em risco interesse legítimo da Companhia. Nestas situações, a Companhia poderá submeter à apreciação da CVM pedido sobre a ausência de divulgação de atos ou fatos relevantes ao público.

Entretanto, sempre que a informação relevante ainda não divulgada ao público tornar-se do conhecimento de pessoas diversas das que (i) tiveram originalmente conhecimento; e/ou (ii) decidiram manter sigilosa a informação relevante, ou, caso se verifique que ocorreu oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada dos Valores Mobiliários, o Diretor de Relações

21.1 - Descrição das normas, regimentos ou procedimentos internos relativos à divulgação de informações

com Investidores deverá tomar as providências necessárias para que a informação relevante seja imediatamente divulgada à CVM, à BM&FBOVESPA e ao público.

Ainda, de acordo com a regulamentação da CVM aplicável, antes da divulgação ao mercado de ato ou fato relevante ocorrido referente à nossa Companhia, é vedada a negociação com ações de nossa emissão: (i) pela nossa Companhia; (ii) pelos eventuais acionistas controladores, diretos ou indiretos; (iii) pelos nossos Diretores; (iv) pelos nossos Conselheiros; (v) pelos membros de quaisquer órgãos com funções técnicas ou consultivas, criados por disposição; (vi) por quem quer que, em virtude de seu cargo, função ou posição na nossa Companhia, nossas sociedades controladoras, sociedade controladas ou coligadas, tenha conhecimento da informação relativa ao ato ou fato relevante; (vii) por quem quer que tenha conhecimento do ato ou fato relevante, sabendo que se trata de informação ainda não divulgada ao mercado, em especial àqueles que tenham relação comercial, profissional ou de nossa confiança, tais como auditores independentes, analistas de mercado e consultores, aos quais compete verificar a respeito da divulgação da informação antes de negociar com valores mobiliários de nossa emissão; e (viii) pelos administradores que se afastarem da nossa administração antes da divulgação pública de negócio ou fato iniciado durante seu período de gestão, e cuja vedação se estenderá pelo prazo de 6 meses após o seu afastamento.

A referida vedação também prevalece sempre que estiver em curso a aquisição ou a alienação de ações de nossa emissão pela Companhia, nossas sociedades controladas, coligadas ou outra sociedade sob controle comum, ou se houver sido outorgada opção ou mandato para o mesmo fim, bem como se existir a intenção da nossa Companhia de promover incorporação, cisão total ou parcial, fusão, transformação ou reorganização societária.

É também vedada a negociação de valores mobiliários de nossa emissão pelas pessoas acima mencionadas no período de 15 dias anterior a divulgação das nossas informações trimestrais (ITR) e demonstrações financeiras.

Exceto pelo descrito acima, não há outras normas, regimentos ou procedimentos internos adotados pela Companhia para assegurar que as informações a serem divulgadas publicamente sejam recolhidas, processadas e relatadas de maneira precisa e tempestiva.

21.2 - Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante e dos procedimentos relativos à manutenção de sigilo sobre informações relevantes não divulgadas

21.2. Descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pela Companhia, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas

Todas as pessoas vinculadas à nossa Companhia (acionistas, Diretores e Conselheiros, membros do Conselho Fiscal e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas criados por disposição estatutária, bem como gerentes e funcionários da nossa Companhia que tenham acesso a informações relevantes e outras pessoas que consideremos necessárias ou convenientes) devem assinar termo de adesão à Política de Divulgação e guardar sigilo sobre as informações relevantes ainda não divulgadas em relação às quais tenham conhecimento em razão do cargo ou posição que ocupam na nossa Companhia, bem como zelar para que subordinados e terceiros de sua confiança também o façam. Qualquer violação à Política de Divulgação deve ser comunicada imediatamente à nossa Companhia.

As pessoas vinculadas que tiverem conhecimento de informação relevante deverão, sempre que verificarem omissão do Diretor de Relações com Investidores na sua divulgação, após decorridos 3 (três) dias úteis do recebimento comprovado de comunicado escrito endereçado a ele, comunicar a informação relevante diretamente à CVM.

Por fim, a Política de Divulgação estabelece, ainda, que referidas pessoas vinculadas à Companhia não devem discutir informações relevantes em lugares públicos. Da mesma forma, as pessoas vinculadas à Companhia somente deverão tratar de assuntos relacionados à informação relevante com aqueles que tenham necessidade de conhecê-la.

Qualquer violação da Política de Divulgação verificada pelas pessoas vinculadas à Companhia deverá ser comunicada à Companhia, através de seu Diretor de Relações com Investidores, nos termos da Instrução CVM nº 358/02.

21.3 - Administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações

21.3. Informar os administradores responsáveis pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações

O administrador responsável pela implementação, manutenção, avaliação e fiscalização da Política de Divulgação de informações é o Diretor de Relações com Investidores.

21.4 - Outras informações relevantes

21.4. Outras informações que a Companhia julga relevantes

Não existem outras informações relevantes sobre este item 21.

22.1 - Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

22.1. Aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Não aplicável, tendo em vista que não houve aquisição de qualquer ativo relevante que não se enquadrasse como operação normal nos nossos negócios.

22.2 - Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

22.2. Alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não aplicável, tendo em vista que não houve alteração significativa na forma de condução de nossos negócios.

22.3 - Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

22.3. Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

Não aplicável, tendo em vista que não celebramos contratos com nossas controladas que não os relacionados às nossas atividades operacionais.

22.4 - Outras informações relevantes

22.4. Outras informações relevantes

Não existem outras informações relevantes a serem divulgadas nesta seção.

[página intencionalmente deixada em branco]