EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

even.com.br

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

Relatório da Administração 2006

O exercício social findo em 31 de dezembro de 2006 foi um ano de crescimento da empresa, com a consolidação de nossa posição de destaque no mercado de São Paulo. Em março, recebemos o aporte de capital do Spinnaker Capital Group, que passou a integrar nosso quadro de acionistas através da empresa Donneville Participações S.A. O aporte efetuado pelo Spinnaker Capital Group possibilitou um maior aumento no volume total de lançamentos da empresa, que atingiu o montante de R$ 744,4 milhões de VGV total (R$ 523,9 milhões de participação da companhia)

O ano de 2006 também marcou o início de nossa estratégia de expansão regional. No Rio de Janeiro lançamos um empreendimento e adquirimos terrenos que possibilitem o lançamento, já em 2007, de dois novos empreendimentos. Ainda, em Goiânia, a companhia prevê o lançamento de três empreendimentos em 2007. Em conseqüência desta estratégia abrimos uma filial no Rio de Janeiro como base de operações e prospecção de novos negócios na cidade.

Em 2006 efetivamos a implantação de um novo software integrado de gestão, fornecido pela SAP.

— Desempenho Setorial

Nestes últimos 12 meses, a maioria dos indicadores financeiros comportou-se de forma favorável. A ausência de choques externos adversos, aliada a uma maior segurança na previsão dos cenários futuros macroeconômicos, ajudou o desempenho de nosso setor nesse período.

Em 2006, o mercado Imobiliário de São Paulo cresceu 10,4% em termos de VGV lançado e retraiu cerca de 2,9% em termos de unidades lançadas, atingindo 24.200 unidades segundo dados do SECOVI. O aumento dos volumes de financiamento bancário, de cerca de 100% segundo a ABECIP, foi um dos grandes incentivos para o crescimento das vendas.

— A Companhia

Neste exercício, a Even superou suas metas de crescimento, atingindo uma posição de destaque no setor aonde atua. Nestes últimos 12 meses, lançamos 11 empreendimentos, que agregadamente somaram R$ 744,4 milhões de valor geral de vendas (VGV lançado) sendo R$ 523,9 milhões correspondentes à parte da Even nos empreendimentos.

Empreendimento	VGV Potencial (R$ milhares)	Área Útil (m^2)	Unidades	Part. Even	% Vendido (até 31/12/06)
Club Park Santana (2ª fase)	23.469	8.857	72	50,00%	99,30%
Reserva do Bosque	37.933	16.527	112	50,00%	43,80%
Wingfield	33.778	9.362	66	100,00%	76,10%
Campo Belíssimo	164.225	45.070	220	70,46%	68,00%
Particolare	114.869	25.390	62	15,00%	59,30%
Inspiratto	44.584	12.797	88	100,00%	26,20%
Iluminatto	34.222	9.780	54	100,00%	79,20%
Plaza Mayor	174.751	57.712	350	75,00%	15,70%
Boulevard São Francisco	64.073	25.423	194	100,00%	16,80%
Vida Viva Mooca	27.519	11.205	159	100,00%	38,00%
Vida Viva Tatuapé	25.013	10.514	108	100,00%	9,00%
	744.436	**155.694**	**1.485**		

O total de vendas contratadas somou R$ 541,5 milhões nestes últimos 12 meses, sendo R$ 287,6 milhões correspondentes à parte da Even. Em 31 de dezembro de 2006 possuíamos unidades a comercializar que totalizavam R$ 433,9 milhões, em valor potencial de vendas. O valor potencial de vendas é definido pelo valor de acordo com as tabelas de vendas vigentes na data, considerando a modalidade de comercialização por meio de financiamento bancário. As participações utilizadas na consolidação do valor potencial de vendas foram as mesmas das consideradas na apuração dos saldos de imóveis em construção e de custo a incorrer do estoque consolidados. Abaixo demonstramos tais saldos:

R$ milhares	2006	2005
Custo incorrido das unidades em estoque	68.437	44.757
Custo orçado a incorrer das unidades em estoque (1)	178.403	25.822
Custo total das unidades em estoque (incorrido e a incorrer)	246.840	70.579

(1) calculado pela diferença entre o custo total a incorrer (unidades vendidas e em estoque) e o custo das unidades vendidas a incorrer, conforme apresentados na Nota 4 das Demonstrações Financeiras.

A tabela abaixo apresenta a abertura do estoque, por ano de lançamento:

	R$ milhares	Unidades
Até 2004	13.525	55
2005	48.434	179
2006	371.936	898
Total	**433.895**	**1.132**

— Desempenho Econômico Financeiro

Receita Operacional Bruta: A receita operacional bruta atingiu R$ 215.405 mil em 2006, aumentando 172,9% em comparação com a receita operacional bruta de R$ 78.921 mil em 2005. Esse resultado foi conseqüência do aumento no volume de vendas em 2006, resultante do maior volume de lançamentos realizados ao longo do ano.

Receita de Incorporação e Venda de Imóveis: A receita de incorporação e venda de imóveis atingiu R$ 203.179 mil em 2006, um aumento de 174,1% em comparação com a receita de incorporação e venda de imóveis de R$ 74.124 mil em 2005. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo aumento do número de empreendimentos lançados em 2006 e da correspondente comercialização de unidades, bem como pelo reconhecimento de receita por andamento de obra das unidades comercializadas nos anos anteriores.

Receita de Construção e Prestação de Serviços: A receita de construção e prestação de serviços atingiu R$ 12.226 mil em 2006, aumentando 154,9% em comparação com a receita de construção e prestação de serviços de R$ 4.797 mil em 2005. Esse aumento é resultado também do aumento no volume de vendas, nesse caso ligado ao maior volume de obras em andamento.

Impostos Sobre Serviços e Receitas: Os impostos sobre serviços e receitas atingiram R$ 9.955 mil em 2006, um aumento de 98,4% em comparação com os impostos sobre serviços e receitas de R$ 5.017 mil em 2005. Esse aumento é resultado do acréscimo do faturamento bruto do período e conseqüente tributação da receita.

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

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

Despesas Operacionais: As despesas operacionais atingiram R$ 43.761 mil em 2006, aumentando 142,1% em comparação com as despesas operacionais de R$ 18.079 mil em 2005. Esse aumento é reflexo, principalmente, dos aumentos nas despesas gerais e administrativas e nas despesas comerciais, estes últimos resultado do aumento do volume das vendas.

Despesas Comerciais: As despesas comerciais atingiram R$ 17.342 mil em 2006, aumentando 145,3% em comparação com as despesas comerciais de R$ 7.070 mil em 2005. Esse aumento explica-se, principalmente, pela apropriação dos gastos com stands de vendas, utilizando os mesmos critérios de apropriação da receita, e da totalidade dos gastos incorridos com as campanhas de lançamento. O crescimento dessas despesas reflete o aumento no volume de lançamentos verificado em 2006, lançamentos estes mais concentrados no segundo semestre e, portanto, com menor impacto de apropriação no resultado dos gastos com stands de vendas no mesmo exercício social.

Despesas Gerais e Administrativas: As despesas gerais e administrativas atingiram R$ 22.192 mil em 2006, aumentando 214,7% em comparação com as despesas gerais e administrativas de R$ 7.051 mil em 2005. Esse aumento explica-se também pelo acréscimo do volume das vendas. Em 2006, tivemos gastos relacionados com treinamento para utilização do ERP da SAP implementado, mudamos de sede social e contratamos auditores independentes. Essas ações, aliadas a novas contratações face ao aumento das atividades operacionais, ampliaram as despesas gerais e administrativas em relação a 2005.

Resultado Financeiro: O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R$ 2.397 mil em 2006, contra o resultado financeiro líquido negativo de R$ 4.232 mil em 2005. Essa redução explica-se, principalmente, pelo impacto do aporte de capital do Spinnaker Capital ocorrido em março de 2006, com mudança na composição de capital próprio e de terceiros em 2006, e conseqüentemente, do saldo de caixa ao longo do exercício.

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

IRPJ e CSLL: O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R$2.342 mil em 2006, diminuindo 43,8% em comparação com o valor total de IRPJ e CSLL de R$4.168 mil em 2005. Essa redução explica-se, principalmente, pela utilização da opção de tributação da sociedade controlada City Projects e da sociedade controlada indireta Evisa segundo a metodologia do lucro presumido, as quais utilizavam a metodologia de apuração pelo lucro real em 2005.

EBITDA: O lucro antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do exercício de 2006 foi de R$ 33.156 mil, 175,6% superior ao do ano anterior. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 16,1% contra 16,3% de 2004. O crescimento absoluto do EBITDA está relacionado ao aumento das operações da companhia, em especial ao incremento dos resultados da incorporação imobiliária no período. O crescimento da margem é decorrência do crescimento das receitas de incorporação, que diluíram em maior extensão os custos gerais e administrativos da companhia.

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

R$ milhares	2006	2005
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	30.618	7.736
(+/-) (Receitas) Despesas Financeiras Líquidas	2.397	4.232
(+) Depreciação e Amortização	141	62
EBITDA	**33.156**	**12.030**

Relacionamento entre a Companhia e a PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes

A PriceWaterhouseCoopers não presta serviços à Companhia que não sejam de auditoria externa.

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro *(Em milhares de reais)*

Ativo	Controladora 2006	Controladora 2005	Consolidado 2006	Consolidado 2005
Circulante				
Disponibilidades (Nota 3)	7.813	1.202	22.865	8.250
Contas a receber (Nota 4)	9.499	2.945	80.035	40.653
Imóveis a comercializar (Nota 5)	23.282	21.443	220.956	73.864
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 10)	2.707	506	4.817	2.058
Impostos e contribuições a compensar	904	146	1.168	244
Partes relacionadas (Nota 9)	8.397	2.521	1.210	1.182
Despesas com vendas a apropriar	550	715	16.404	6.297
Demais contas a receber	2.082	62	6.966	2.067
	55.234	**29.540**	**354.421**	**134.615**
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber (Nota 4)	2.328	867	52.688	6.087
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 6)	81.658	435	3.207	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 14)	364	771	459	1.401
Demais contas a receber	8	8	8	8
	84.358	**2.081**	**56.362**	**7.496**
Permanente				
Investimentos (Nota 6)	83.069	39.331	11	11
Ágio (deságio) (Nota 6)	6.219	(94)	-	-
Imobilizado (Nota 7)	4.499	625	4.523	633
	93.787	**39.862**	**4.534**	**644**
Total do ativo	**233.379**	**71.483**	**415.317**	**142.755**

Passivo e patrimônio líquido	Controladora 2006	Controladora 2005	Consolidado 2006	Consolidado 2005
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	75.176	9.754	79.698	25.469
Fornecedores	2.230	91	10.204	1.879
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 12)	8.068	3.621	68.668	6.675
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 10)	789	922	1.415	2.421
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	1.039	493	8.069	8.833
Impostos e contribuições a recolher	1.500	1.650	5.059	2.371
Dividendos propostos	5.566	-	5.566	-
Partes relacionadas (Nota 9)	4.086	28.528	1.930	25.324
Demais contas a pagar	2.783	3.083	7.079	4.776
	101.237	**48.142**	**187.688**	**77.748**
Não circulante				
Exigível a longo prazo				
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	461	511	9.960	6.954
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 12)	4.673	1.827	67.430	22.282
Tributos a pagar (Nota 13)	430	334	4.644	2.948
Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 6)	-	-	4.959	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 14)	364	771	4.468	7.592
Demais contas a pagar	1.394	484	1.394	726
	7.322	**3.927**	**92.855**	**40.502**
Participação de minoritários	**-**	**-**	**10.989**	**5.091**
Patrimônio líquido (Nota 15)				
Capital social	99.666	12.128	99.666	12.128
Reserva de lucros	25.154	-	24.119	-
Lucros acumulados	-	7.286	-	7.286
	124.820	**19.414**	**123.785**	**19.414**
Total do passivo e patrimônio líquido	**233.379**	**71.483**	**415.317**	**142.755**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro *(Em milhares de reais, exceto quando indicado)*

	Controladora 2006	Controladora 2005	Consolidado 2006	Consolidado 2005
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	18.144	5.483	203.179	74.124
Prestação de serviços e outras	12.226	3.953	12.226	4.797
Deduções da receita bruta	(2.444)	(1.092)	(9.955)	(5.017)
Receita líquida operacional	**27.926**	**8.344**	**205.450**	**73.904**
Custo das vendas realizadas	**(11.824)**	**(4.221)**	**(130.903)**	**(48.089)**
Lucro bruto	**16.102**	**4.123**	**74.547**	**25.815**
Receitas (despesas) operacionais				
Comerciais	(1.686)	(328)	(17.342)	(7.070)
Gerais e administrativas	(20.024)	(6.831)	(22.130)	(7.000)
Honorários da administração	(62)	(24)	(62)	(51)
Equivalência patrimonial	33.047	6.150	-	-
Ganho (perda) em sociedades investidas	(36)	198	-	-
Despesas financeiras	(5.740)	(4.056)	(9.925)	(6.575)
Receitas financeiras	3.505	1.891	7.528	2.343
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.814)	375	(1.830)	274
	7.190	(2.625)	(43.761)	(18.079)
Lucro operacional	**23.292**	**1.498**	**30.786**	**7.736**
Resultado não operacional, líquido	142	-	(168)	-
Lucro antes do imposto de renda e da contrib. social	**23.434**	**1.498**	**30.618**	**7.736**
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	-	(4.524)	(420)
Diferido	-	528	2.182	(3.748)
	-	528	(2.342)	(4.168)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	**23.434**	**2.026**	**28.276**	**3.568**
Participação de minoritários	-	-	(5.877)	(1.542)
Lucro líquido do exercício	**23.434**	**2.026**	**22.399**	**2.026**
Lucro líquido por ação/quota do capital social no fim do exercício – R$	0,51	0,17		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro *(Em milhares de reais)*

	Capital social	Reserva de capital – ágio	Reserva de lucros – Legal	Reserva de lucros – Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2004	**12.128**	**-**	**-**	**-**	**5.260**	**17.388**
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	2.026	2.026
Em 31 de dezembro de 2005	**12.128**	**-**	**-**	**-**	**7.286**	**19.414**
Aumento de capital (Nota 15)	33.876	53.662	-	-	-	87.538
Capitalização de reserva (Nota 15)	53.662	(53.662)	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	23.434	23.434
Destinação do lucro						
Reserva legal	-	-	1.172	-	(1.172)	-
Dividendos propostos – R$ 0,12 por ação (Nota 15)	-	-	-	-	(5.566)	(5.566)
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	23.982	(23.982)	-
Em 31 de dezembro de 2006	**99.666**	**-**	**1.172**	**23.982**	**-**	**124.820**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das origens e aplicações de recursos dos exercícios findos em 31 de dezembro *(Em milhares de reais)*

	Controladora 2006	Controladora 2005	Consolidado 2006	Consolidado 2005
Origens dos recursos				
Das operações sociais				
Lucro líquido do exercício	23.434	2.026	22.399	2.026
Despesas (receitas) que não afetam o capital circulante				
Equivalência patrimonial	(33.047)	(6.150)	-	-
Amortização de ágio/deságio	4	15	-	-
(Ganho) perda em investimentos	(42)	(198)	-	-
Depreciação	135	60	141	62
Valor residual do ativo imobilizado baixado	11	-	11	-
Tributos a pagar a longo prazo	96	(292)	1.696	1.505
Encargos financeiros do exigível a longo prazo	74	394	945	653
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(528)	(2.182)	3.748
Participação de minoritários no resultado	-	-	5.877	1.542
	(9.335)	**(4.673)**	**28.887**	**9.536**
Recursos aplicados nas operações sociais	9.335	4.673	-	-
	-	**-**	**28.887**	**9.536**
De terceiros e partes relacionadas				
Transferência do realizável a longo prazo para o ativo circulante	-	2.421	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.846	2.274	45.148	21.772
Empréstimos e financiamentos	-	975	3.056	975
Adiantamentos para futuros investimentos	-	-	4.959	-
Demais contas a pagar	910	490	668	481
Aumento da participação de minoritários	-	-	21	707
Lucros recebidos de investidas	7.695	846	-	-
Dos acionistas				
Aumento de capital	87.538	-	87.538	-
	98.989	**7.006**	**141.390**	**23.935**
Total dos recursos obtidos	**98.989**	**7.006**	**170.277**	**33.471**
Aplicações de recursos				
Nas operações sociais	9.335	4.673	-	-
No realizável a longo prazo				
Contas a receber	1.461	-	46.601	3.115
Adiantamentos para futuro aumento de capital	81.223	435	3.207	-
Transferência do exigível a longo prazo para o passivo circulante	124	6.851	995	899
Dividendos propostos	5.566	-	5.566	-
Em investimentos	24.661	10.124	-	-
No imobilizado	4.020	370	4.042	376
Total dos recursos aplicados	**126.390**	**22.453**	**60.411**	**4.390**
Aumento (redução) do capital circulante	**(27.401)**	**(15.447)**	**109.866**	**29.081**
Variações do capital circulante				
Ativo circulante				
No fim do exercício	55.234	29.540	354.421	134.615
No início do exercício	(29.540)	(45.425)	(134.615)	(87.484)
	25.694	**(15.885)**	**219.806**	**47.131**
Passivo circulante				
No fim do exercício	101.237	48.142	187.688	77.748
No início do exercício	(48.142)	(48.580)	(77.748)	(59.698)
	53.095	**(438)**	**109.940**	**18.050**
Aumento (redução) do capital circulante	**(27.401)**	**(15.447)**	**109.866**	**29.081**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2006 e de 2005 *(Em milhares de reais, exceto quando indicado)*

— 1. Contexto operacional

A companhia e suas sociedades controladas têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela companhia e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento ou por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

Conforme mencionado na Nota 15, por deliberação em Assembléia Geral dos sócios ocorrida em 3 de março de 2006, a companhia foi transformada em sociedade por ações, adotando a atual denominação social.

— 2. Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações, e normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares; os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

(a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras

Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Os juros prefixados são apropriados ao resultado observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e despesas comerciais a serem reconhecidas;
- os montantes das receitas de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

As demais receitas e despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

(b) Ativos circulante e realizável a longo prazo

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço, e certificados de depósito bancário, demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

A provisão para créditos de realização duvidosa é constituída sobre as contas a receber de unidades já entregues, por valor considerado suficiente para cobrir perdas estimadas na realização dos créditos.

Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição e construção, que não excede ao seu valor líquido de realização.

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos “stand” de vendas e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2(a)).

Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

(c) Ativo permanente

Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com os seguintes aspectos:

- investimentos em sociedades controladas avaliados pelo método da equivalência patrimonial, mais ágio (deságio) a amortizar, conforme mencionado na Nota 6.
- depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 7, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

(d) Passivos circulante e exigível a longo prazo

São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos.

(e) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 14.

(f) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), como mencionadas na Nota 6. Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para as sociedades controladas sob controle comum, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional.

Conforme apresentado na Nota 6, determinadas empresas controladas apresentam passivo a descoberto (patrimônio líquido negativo) em 31 de dezembro de 2006. A administração por entender que as perdas apuradas não são de caráter permanente, decidiu não constituir provisão para fazer face a eventual pagamento futuro do passivo a descoberto; em decorrência, o montante correspondente está sendo apresentado como item de conciliação entre o patrimônio líquido e o resultado da sociedade controladora e o consolidado, como a seguir demonstrado:

	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido
Saldos da controladora	**23.434**	**124.820**
Passivo a descoberto de sociedades controladas		
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(128)	(128)
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(75)	(75)
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(325)	(325)
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Centaurus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3)	(3)
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(6)	(6)
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)
Lynx Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(32)	(32)
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	(54)	(54)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	(395)	(395)
	(1.035)	**(1.035)**
Saldos do consolidado	**22.399**	**123.785**

— 3. Disponibilidades

	Controladora 2006	Controladora 2005	Consolidado 2006	Consolidado 2005
Caixa e bancos	7.796	1.118	16.312	4.568
Fundos de investimento – renda fixa (*)	17	84	6.553	877
Certificado de depósito bancário (*)	-	-	-	2.805
	7.813	**1.202**	**22.865**	**8.250**

(*) Taxas médias equivalentes à variação do CDI.

— 4. Contas a receber

	Controladora 2006	Controladora 2005	Consolidado 2006	Consolidado 2005
Empreendimentos concluídos	4.001	5.616	28.960	11.777
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	34.191	-	184.274	79.813
Parcelas recebidas	(24.925)	-	(76.761)	(40.444)
	9.266	**-**	**107.513**	**39.369**
	13.267	5.616	136.473	51.146
Realizável a longo prazo	**(2.328)**	**(867)**	**(52.688)**	**(6.087)**
	10.939	4.749	83.785	45.059
Desconto de recebíveis	(863)	(1.227)	(3.173)	(3.829)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(577)	(577)	(577)	(577)
Ativo circulante	**9.499**	**2.945**	**80.035**	**40.653**

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado – IGP-M acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro-rata temporis”.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2(a)), líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo total de contas a receber, referente à atividade de incorporação imobiliária, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Controladora 2006	Controladora 2005	Consolidado 2006	Consolidado 2005
Circulante	10.939	4.749	83.785	45.059
Longo prazo	2.328	867	52.688	6.087
	13.267	**5.616**	**136.473**	**51.146**
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 11)	(683)	-	(7.408)	(4.843)
Receita de vendas a apropriar	22.263	-	264.677	68.881
Total do contas a receber	34.847	5.616	393.742	115.184
Circulante	(10.387)	(3.620)	(93.460)	(47.412)
Longo prazo	**24.460**	**1.996**	**300.282**	**67.772**

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2006 podem ser assim demonstradas:

	Controladora 2006	Controladora 2005	Consolidado 2006	Consolidado 2005
Receita bruta de vendas a apropriar	22.263	-	264.677	68.881
Custo das unidades vendidas a incorrer	(13.213)	-	(168.666)	(44.114)
Despesas com vendas a apropriar	550	715	16.404	6.297
Custo incorrido das unidades em estoque	4.428	7.324	68.437	44.757
Custo orçado total a incorrer (unidades vendidas e em estoque)	20.744	-	347.069	69.936

— 5. Imóveis a comercializar

Representados pelos custos das unidades imobiliárias (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora 2006	Controladora 2005	Consolidado 2006	Consolidado 2005
Imóveis em construção	4.428	7.324	68.437	44.757
Imóveis concluídos	-	82	6.147	2.014
Terrenos	18.679	13.082	146.157	26.138
Adiantamentos para aquisição de terrenos	175	955	215	955
	23.282	**21.443**	**220.956**	**73.864**

— 6. Investimentos

	Controladora 2006	Controladora 2005	Consolidado 2006	Consolidado 2005
Em sociedades controladas	83.058	39.320	-	-
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
	83.069	**39.331**	**11**	**11**
Ágio a amortizar	6.329	197	-	-
Deságio a amortizar	(110)	(291)	-	-
	6.219	**(94)**	**-**	**-**

(a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Empresas	Participação – % 2006	Participação – % 2005	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 2006	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 2005	Patrimônio líquido (passivo a descoberto) 2006	Patrimônio líquido (passivo a descoberto) 2005	Investimento 2006	Investimento 2005
Sociedades controladas								
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.098	1.465	7.311	4.812	7.311	4.812
Sociedade em conta de participação – Even Construterpins	64,29	64,29	2.404	(76)	9.259	6.764	5.952	4.348
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.713	-	5.812	1	5.812	1
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (ii)	50,92	-	8.695	-	15.602	-	7.944	-
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	100,00	-	474	-	3.414	-	3.414	-
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A. (iv)	100,00	-	(176)	-	3.068	-	3.068	-
Sociedade em conta de participação – Even MDR	66,67	66,67	11.279	4.057	8.882	7.544	5.921	5.029
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	75,00	-	451	-	452	-	339	-
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,00	-	(128)	-	(128)	-	-	-
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	-	(168)	-	102	-	102	-
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (vii)	100,00	-	(74)	-	(75)	-	-	-
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (viii)	100,00	-	1.278	-	2.879	-	2.879	-
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ix)	100,00	-	(324)	-	(325)	-	-	-
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda. (xi)	100,00	-	35	-	466	-	466	-
Sociedades controladas								
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (x)	100,00	-	562	-	708	-	708	-
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(1)	-	(1)	-	-	-
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(3)	-	(3)	-	-	-
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(6)	-	(6)	-	-	-
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(1)	-	(1)	-	-	-
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(1)	-	(1)	-	-	-
Lynx Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	-	-	-	-	-	-
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(33)	-	(32)	-	-	-
Sociedades controladas sob controle comum (i)								
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	11.643	2.777	44.784	36.340	22.392	18.170
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	49,90	2.287	448	10.126	5.462	5.053	2.726
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	201	(100)	3.377	3.168	1.351	1.267
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	100,00	8.307	(220)	18.372	2.881	9.186	2.881
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	-	244	-	(108)	-	-	-
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	-	(131)	-	1.871	-	935	-
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	-	(126)	-	446	-	225	-
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	25,00	-	2.720	-	340	-	85
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	(777)	-	(789)	1	-	1
							83.058	**39.320**

(i) Consolidadas de forma proporcional; (ii) Participação direta e indireta totaliza 70,46%.; (iii) Antiga Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (iv) Antiga Eco Life Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.; (v) Antiga Vila Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (vi) Antiga Franco da Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (vii) Antiga Alpha Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (viii) Antiga Beta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (ix) Antiga Gama Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (x) Antiga Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (xi) Antiga Sigma Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.

(b) As principais informações das participações societárias indiretas estão resumidas a seguir:

Empresas	Participação indireta – % 2006	Participação indireta – % 2005	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 2006	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 2005	Patrimônio líquido (passivo a descoberto) 2006	Patrimônio líquido (passivo a descoberto) 2005
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	50,00	50,00	15.038	5.472	13.951	11.153
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.(*)	50,00	100,00	1.159	482	4.742	3.582
Norteven Empreendimentos Ltda.	50,00	100,00	3.209	(387)	2.823	(386)

(*) Consolidada de forma proporcional (2005 – quando aplicável).

(c) Ágio (deságio) a amortizar

	Controladora 2006	Controladora 2005
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	135
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	62
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	(110)	(291)
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	75	-
Viva Vida Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	495	-
Mozodiel do Campo Ltda.	3.380	-
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	2.332	-
Sociedade em conta de participação – Even MDR	7	-
	6.219	**(94)**

Ágios e deságios correspondem a mais valia dos terrenos existentes nas sociedades investidas, apurados em relação ao custo contábil dos mesmos, os quais estão sendo amortizados na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária das referidas sociedades controladas ou SCP. Os saldos a amortizar estão apresentados, nas demonstrações financeiras consolidadas, na rubrica de Imóveis a comercializar.

Continua...

DSP – PÁG. 1 – 6COL X 52CM – Cláudio

HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DSP 16H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO

pefran publicidade

even
even.com.br

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

...Continuação

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2006 e de 2005 *(Em milhares de reais, exceto quando indicado)*

(d) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	31 de dezembro de 2004	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2005	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2006
City Projects Empreendimentos Ltda.	14.473	2.308	-	1.389	-	18.170	-	(1.600)	5.821	1	22.392
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	52	-	(846)	681	198	85	-	-	-	(85)	-
Sociedade em conta de participação – Even MDR	3.122	(798)	-	2.705	-	5.029	(475)	(6.095)	7.520	(58)	5.921
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.347	-	-	1.465	-	4.812	377	-	2.098	24	7.311
Sociedade em conta de participação – Even Construterpins	2.307	2.091	-	(50)	-	4.348	18	-	1.544	42	5.952
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	2.506	-	220	-	2.726	1.181	-	1.141	5	5.053
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	1.307	-	(40)	-	1.267	-	-	81	3	1.351
Parqueven Empreendimentos Ltda.	-	1	-	-	-	1	-	-	6	(7)	-
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	-	3.101	-	(220)	-	2.881	-	-	6.735	(430)	9.186
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	-	-	-	-	-	-	3.397	-	3.997	550	7.944
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-	-	1	4.099	-	1.713	(1)	5.812
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	1.601	-	1.278	-	2.879
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	2.941	-	474	(1)	3.414
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	146	-	562	-	708
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	-	-	-	3.244	-	(176)	-	3.068
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	1	-	339	(1)	339
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	431	-	35	-	466
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	(176)	-	176	-	-
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	1.001	-	(66)	-	935
Mozodiel do Campo Ltda.	-	-	-	-	-	-	270	-	(168)	-	102
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	288	-	(63)	-	225
	23.301	**10.517**	**(846)**	**6.150**	**198**	**39.320**	**18.344**	**(7.695)**	**33.047**	**42**	**83.058**

Os quotistas da ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda. decidiram, consoante Instrumento Particular de Distrato e Liquidação de 31 de dezembro de 2006, pela dissolução da sociedade, tendo a Companhia apurado perda correspondente ao investimento nela mantido, no montante de R$ 85, apresentada na demonstração do resultado como perda não operacional.

A sociedade controlada Tricity Empreendimentos e Participações Ltda. alienou à Companhia, consoante Contrato de Compra e Venda de Ações de 27 de dezembro de 2006, parte (5,92%) de sua participação no capital social da Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A., pelo montante de R$ 290, sendo apurada perda nessa operação no montante de R$ 550, apresentada na demonstração do resultado como perda não operacional; montante equivalente foi apurado pela Companhia como deságio na referida operação, o qual foi integralmente amortizado, uma vez que o mesmo tinha por origem uma outra operação societária, como mencionada a seguir.

Em 28 de dezembro de 2006, foi aprovado o aumento de capital social da Tricity Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo montante de R$ 7.218, representado pela capitalização de empréstimo em moeda estrangeira concedido por terceiro (Nota 8), não tendo a Companhia exercido seu direito de subscrição, reduzindo, assim, sua participação nessa sociedade de 100% para 50%, sendo apurada perda nessa operação de R$ 430, apresentada na demonstração do resultado como perda não operacional. As quotas do capital social da referida sociedade pertencentes a Companhia permanecem caucionadas em favor do novo acionista, as quais estavam anteriormente caucionadas em garantia do mencionado empréstimo.

(e) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida, estão resumidos a seguir:

		Ativo				Passivo e patrimônio líquido				Resultado do exercício						
	Participação – %	Circulante	Realizável	Permanente	Total	Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	Total	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Total
Em 31 de dezembro de 2006																
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	51.751	15.824	-	67.575	16.110	6.681	44.784	67.575	59.844	(42.045)	(5.901)	(1.103)	-	848	11.643
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	16.103	-	6	16.109	1.671	4.312	10.126	16.109	16.107	(12.501)	(855)	30	-	(494)	2.287
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	4.351	-	-	4.351	862	112	3.377	4.351	5.185	(3.456)	(1.378)	8	-	(158)	201
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	6.259	-	13.727	19.986	1.614	-	18.372	19.986	-	-	(571)	1.561	7.639	(322)	8.307
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	1.930	123	-	2.053	2.161	-	(108)	2.053	580	(336)	(26)	16	9	1	244
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.344	-	-	3.344	1.473	-	1.871	3.344	-	-	(131)	-	-	-	(131)
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.585	-	-	4.585	1.405	2.734	446	4.585	-	-	(126)	-	-	-	(126)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	46.088	-	-	46.088	17.068	29.809	(789)	46.088	-	-	(722)	(56)	1	-	(777)
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	14.365	7.085	-	21.450	6.449	1.050	13.951	21.450	30.989	(17.182)	(1.410)	(138)	-	2.779	15.038
Em 31 de dezembro de 2005																
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	60.228	12.730	-	72.958	24.795	11.823	36.340	72.958	44.852	(31.846)	(5.260)	(1.792)	4	(3.181)	2.777
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	6.836	2.172	8	9.016	3.250	304	5.462	9.016	8.808	(6.606)	(1.490)	(18)	-	(246)	448
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25,00	500	-	-	500	160	-	340	500	3.236	-	(148)	(24)	-	(344)	2.720
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	3.718	-	-	3.718	550	-	3.168	3.718	-	-	(90)	(10)	-	-	(100)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	23.366	-	-	23.366	4.968	18.397	1	23.366	-	-	-	-	1	-	1
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.(controlada indireta)	50,00	33.757	50	-	33.807	4.175	18.479	11.153	33.807	31.299	(19.264)	(1.348)	(1.291)	-	(3.924)	5.472

(f) Adiantamentos para futuro aumento de capital foram efetuados para as seguintes sociedades:

	Ativo			
	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	467	435	234	-
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.261	-	-	-
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.621	-	-	-
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.312	-	-	-
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	869	-	-	-
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.122	-	-	-
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.444	-	-	-
Mozodiel do Campo Ltda.	413	-	-	-
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.415	-	-	-
Parqueven Empreendimentos Ltda.	5.062	-	2.531	-
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.704	-	-	-
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	256	-	-	-
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-	-	-
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	-	-	-
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.787	-	-	-
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	500	-	-	-
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22	-	-	-
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	570	-	-	-
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	529	-	-	-
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	936	-	-	-
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.201	-	-	-
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	451	-	226	-
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	432	-	216	-
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.309	-	-	-
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imob. Ltda.	8.830	-	-	-
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.847	-	-	-
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	5.269	-	-	-
	81.658	**435**	**3.207**	**-**

O saldo consolidado de adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital é decorrente da consolidação proporcional nas referidas investidas.

	Passivo Consolidado 2006
Quality Building	
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	3.043
Empreendimento The Gift (Parqueven)	1.453
	4.496
Construtora e Incorporadora Campos	
Empreendimento Tendence (Nova Suíça)	228
Empreendimento Le Parc (Jardim Goiás)	235
	463
	4.959

Os saldos consolidados de adiantamentos recebidos para futuro aumento de capital referem-se a aportes ainda não capitalizados realizados por parceiros nos empreendimentos, sem prazos definidos para tais capitalizações.

7. Imobilizado

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depre-ciação – %
	2006	2005	2006	2005	
Máquinas e equipamentos (custo)	49	-	50	-	10
Depreciação acumulada	(2)	-	(2)	-	-
Móveis e utensílios (custo)	592	199	592	200	10
Depreciação acumulada	(112)	(81)	(112)	(81)	-
Computadores (custo)	481	166	488	173	20
Depreciação acumulada	(112)	(50)	(114)	(50)	-
Instalações (custo)	680	105	680	105	10
Depreciação acumulada	(70)	(35)	(70)	(35)	-
Veículos (custo)	83	96	83	96	20
Depreciação acumulada	(51)	(70)	(51)	(70)	-
Software (custo)	2.896	31	2.896	31	20
Depreciação acumulada	(28)	(3)	(28)	(3)	-
Benfeitorias em imóveis	102	-	102	-	-
Depreciação acumulada	(10)	-	(10)	-	-
Imobilizado em andamento	-	267	-	267	-
Demais (custo)	33	-	51	-	-
Depreciação acumulada	(32)	-	(32)	-	-
	4.499	**625**	**4.523**	**633**	**-**

8. Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Em moeda nacional				
Capital de giro	75.637	4.181	75.637	4.181
Capital de giro garantidos por recebíveis	-	907	-	907
Crédito imobiliário	-	-	14.021	14.242
	75.637	5.088	89.658	19.330
Em moeda estrangeira				
Capital de giro	-	5.177	-	5.177
Empréstimo ponte	-	-	-	7.916
	75.637	10.265	89.658	32.423
Passivo circulante	(75.176)	(9.754)	(79.698)	(25.469)
Exigível a longo prazo	**461**	**511**	**9.960**	**6.954**

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

(a) Linhas de crédito para capital de giro em moeda nacional estão sujeitas, substancialmente, a:
(i) 110% da variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário – CDI; ou
(ii) variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário – CDI acrescida de 0,20% (2006) e 0,35% (2005) ao mês.
Essas linhas são garantidas por avais dos acionistas.

(b) Capital de giro garantido por recebíveis estão sujeitos à variação do CDI acrescido de juros de 4,03% ao ano.

(c) O empréstimo para capital de giro em moeda estrangeira, no montante total equivalente a US$ 2.000 mil, estava sujeito a juros de 5,0% ao ano, acrescidos de variação cambial, tendo sido liquidado em 2006.

(d) O empréstimo ponte, equivalente a US$ 3.381 mil e não sujeito a juros, foi utilizado para aumento de capital na sociedade controlada Tricity Empreendimento e Participações Ltda., conforme mencionado na Nota 6(d).

Os montantes a longo prazo em 31 de dezembro de 2006 têm vencimento previsto, substancialmente, para o ano de 2008.

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

9. Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Sociedades controladas								
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.387	162	-	-	-	-	129	-
Parqueven Empreendimentos Ltda.	-	1.173	-	-	-	586	-	-
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	372	1.186	-	-	186	594	-	-
City Projects Empreendimentos Ltda.	353	-	1.180	1.632	353	2	761	815
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	500	-	-	-	375
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	63	-
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	-	-	1.858	2.262	379	-	929	-
Westeven Empreendimento e Participações Ltda.	-	-	1.000	-	-	-	-	-
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.993	-	-	-	-	-	-	-
	8.105	**2.521**	**4.038**	**4.394**	**918**	**1.182**	**1.882**	**1.190**
Demais partes relacionadas								
ABC T&K Participações S.A.	7	-	-	16.587	7	-	-	16.587
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	20	-	-	3.815	20	-	-	3.815
Fundo de Investimento Pactual	-	-	48	-	-	-	48	-
Abraão Muszkat	196	-	-	-	196	-	-	-
Carlos Eduardo Terepins	69	-	-	-	69	-	-	-
Baucis Participações Ltda.	-	-	-	3.732	-	-	-	3.732
	292	**-**	**48**	**24.134**	**292**	**-**	**48**	**24.134**
	8.397	**2.521**	**4.086**	**28.528**	**1.210**	**1.182**	**1.930**	**25.324**

Os saldos mantidos com sociedades controladas, exceto com a Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda., City Projects Empreendimentos Ltda. e Tricity Empreendimento e Participações Ltda., não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

Os saldos mantidos com a Campo Belíssimo, City Projects e com a Tricity estão sujeitos a juros equivalentes a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário – CDI. O vencimento do saldo com a Campo Belíssimo está previsto para junho de 2007 e os saldos com a City e com a Tricity para maio de 2007.

Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas, decorrem do processo de consolidação proporcional das demonstrações financeiras.

Os saldos mantidos com a ABC T&K Participações S.A. e com a sua controlada ABC Construtora e Incorporadora Ltda. não estavam sujeitos a encargos financeiros e foram liquidados em 2006.

Os saldos mantidos com a Baucis Participações Ltda. estavam sujeitos à variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescida de juros de 3% ao ano, tendo sido liquidados em 2006.

(b) Operações

Em 2006, a sociedade controladora adquiriu unidades prontas para comercialização da sociedade City Projects Empreendimentos Ltda., pelo montante de R$ 1.807 (2005 – R$ 2.004, além de unidades adquiridas da sociedade Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo montante de R$ 520).

Demais operações com partes relacionadas estão mencionadas nas Notas 6(d) e 15.

10. Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Em empreendimentos				
Campo Belíssimo	-	-	422	-
Duo Alto de Pinheiros	3.003	492	3.003	492
Granja Julieta	-	-	(631)	1.359
Mercure Trianon	(145)	(461)	(145)	(461)
Horizons	(163)	(153)	(162)	(153)
The View	(406)	(240)	794	(240)
Particolare	(161)	-	(162)	-
Demais	(210)	(54)	(172)	(56)
	1.918	**(416)**	**2.947**	**941**
Demais parceiros				
Quality Building	-	-	-	(586)
Hedging Griffo	-	-	-	(595)
Seisa Mester Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	455	195
MDR Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	(195)
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	-	(123)
	-	**-**	**455**	**(1.304)**
	1.918	(416)	3.402	(363)
Saldo apresentado no ativo	2.707	506	4.817	2.058
Saldo apresentado no passivo	**(789)**	**(922)**	**(1.415)**	**(2.421)**
	1.918	**(416)**	**3.402**	**(363)**

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

11. Adiantamentos de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	356	493	661	3.990
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				
Receita apropriada	(1.137)	-	(13.889)	(12.354)
Parcelas recebidas	1.820	-	21.297	17.197
	683	-	7.408	4.843
	1.039	**493**	**8.069**	**8.833**

12. Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Passivo circulante	8.068	3.621	68.668	6.675
Exigível a longo prazo	4.673	1.827	67.430	22.282
	12.741	**5.448**	**136.098**	**28.957**

Os montantes a longo prazo, têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	2006	2005	2006	2005
2007	-	1.511	-	6.257
2008	4.673	316	28.949	10.769
2009	-	-	16.147	2.628
2010	-	-	22.334	2.628
	4.673	**1.827**	**67.430**	**22.282**

As contas a pagar estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado – IGP-M.

13. Tributos a pagar a longo prazo

Estão representados por tributos incidentes (PIS e COFINS) sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa.

14. Imposto de renda e contribuição social

(a) Diferido

A Companhia e suas sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
(i) Créditos a compensar – lucro real				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	11.227	2.308	11.505	4.433
Ágio a amortizar	27.186	-	-	-
Despesas não dedutíveis temporariamente	336	330	336	829
Demais	-	1.856	-	3.589
(ii) Obrigações a tributar – lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	1.071	1.118	3.587	20.579
Variação cambial	-	1.150	-	1.150
(iii) Obrigações a tributar – lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	105.461	6.623

Em decorrência dos créditos e obrigações tributários como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
No realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	364	771	459	913
Despesas não dedutíveis temporariamente	-	-	-	280
Demais	-	-	-	208
	364	**771**	**459**	**1.401**
No exigível a longo prazo				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias – lucro real	364	380	1.220	6.997
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias – lucro presumido	-	-	3.248	204
Variação cambial a tributar	-	391	-	391
	364	**771**	**4.468**	**7.592**
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social	**-**	**-**	**(4.009)**	**(6.191)**
(Encargo) crédito do exercício	**-**	**528**	**2.182**	**(3.748)**

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável, assim como sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de incorporação, como mencionada na Nota 15.

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

(b) Do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social pode ser assim resumido:

	Controladora		Consolidado	
Regime de apuração	2006	2005	2006	2005
Lucro real				
Imposto de renda	-	388	(821)	(2.614)
Contribuição social	-	140	(295)	(941)
	-	528	(1.116)	(3.555)
Lucro presumido				
Imposto de renda	-	-	(901)	(398)
Contribuição social	-	-	(325)	(215)
	-	**-**	**(1.226)**	**(613)**
(Encargo) crédito no resultado	-	528	(2.342)	(4.168)

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2(e).

15. Patrimônio líquido

O capital social em 31 de dezembro de 2006 está representado por 46.004.412 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2005 – 12.128.128 quotas, no valor nominal de R$ 1,00 cada).

Em Assembléia Geral dos sócios ocorrida em 3 de março de 2006, foi deliberada a transformação da controladora para sociedade por ações, passando a adotar a denominação de "EVEN Construtora e Incorporadora S.A." e o capital a ser representado por 12.128.128 ações ordinárias nominativas, de valor nominal equivalente a R$ 1,00. O Estatuto Social aprovado na referida Assembléia prevê que do lucro anual, após a compensação dos prejuízos e constituição da reserva legal, 5% serão destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

Adicionalmente, ainda em março de 2006, ocorreram os seguintes aumentos de capital:

- Em 9 de março, o capital social foi aumentado em R$ 15.589, através da capitalização de saldos de mútuo, com a conseqüente emissão de 15.589.530 ações no valor nominal de R$ 1,00.
- Em 17 de março, o capital social foi aumentado em R$ 18.287, em dinheiro, com a conseqüente emissão de 18.286.754 ações, as quais foram emitidas pelo preço de R$ 3,9345 por ação, tendo resultado em uma reserva de ágio no montante de R$ 53.662, também em dinheiro, a qual foi capitalizada em 1º de dezembro de 2006.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2006, foi aprovada a incorporação da sociedade Donneville Participações Ltda., que passou a ser acionista da Companhia em 17 de março de 2006. O acervo líquido patrimonial incorporado, avaliado a valor contábil por empresa especializada, com data-base em 30 de setembro de 2006, está representado pela participação que a incorporada mantinha no capital social da Companhia e do correspondente ágio, fundamentado com base na expectativa de lucratividade futura, no montante de R$ 27.186, líquido da provisão constituída em igual montante, não produzindo efeitos no acervo líquido patrimonial; a referida provisão foi constituída pela incorporada em virtude da inexistência de expectativa da geração de lucros tributáveis futuros por esta e pela incorporadora para absorver o benefício fiscal da amortização do referido ágio.

O acordo de acionistas, prevê que, na eventualidade do referido ágio gerar benefício fiscal na Companhia, esta compromete-se em, no momento em que esse benefício for realizado, compensar o referido acionista em 80% do valor do benefício, cabendo 20% aos demais sócios.

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2006 é assim demonstrado:	Controladora
Lucro líquido do exercício	23.434
Constituição da reserva legal	(1.172)
Base de cálculo	22.262
Dividendo mínimo estatutário – %	5
Dividendo mínimo obrigatório	1.113
Dividendo suplementar	4.453
Dividendo proposto pela administração	**5.566**

Conforme mencionado na Nota 4, o custo total orçado a incorrer dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2006 totaliza R$ 347.069, dos quais R$ 168.666 correspondem a unidades já comercializadas. Por esse motivo, a distribuição de dividendos ficou restrita a 25% do lucro líquido ajustado, sendo seu saldo remanescente transferido para reserva de retenção de lucros, para fazer face aos referidos compromissos assumidos.

16. Contingências

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R$ 220, relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, há expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos, correspondente ao montante de R$ 8. A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicada na Nota 4, totaliza R$ 577, sendo considerada suficiente para cobrir eventuais perdas com contas a receber.

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como pólo passivo, de forma direta ou indireta; em:

- reclamações trabalhistas, no montante total de R$ 908, das quais a administração da Companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como perda provável – R$ 318, perda possível – R$ 411 e perda remota – R$ 179, nas contestações apresentadas pela Companhia.
- execuções fiscais, no montante total de R$ 86, das quais a administração da Companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como perda possível – R$ 53 e perda remota – R$ 33, nas contestações apresentadas pela Companhia, não havendo ações com expectativa de perda provável.

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R$ 327, classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo exigível a longo prazo.

17. Benefícios a empregados

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer outro plano de benefícios de aposentadoria para seus empregados.

18. Instrumentos financeiros

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições.

Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

É avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência. As demonstrações financeiras contemplam provisão no montante de R$ 577, para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos.

(ii) Risco de moeda

Como indicado na Nota 8, os empréstimos em moeda estrangeira existentes em 31 de dezembro de 2005, que totalizavam o equivalente a US$ 5.381 mil, foram liquidados durante 2006, eliminando esse risco de moeda.

(iii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 8. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 4, incidem juros de 12% ao ano, apropriado "pro-rata temporis". Adicionalmente, como mencionado nas Notas 9 e 10, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização:

(i) Disponibilidades e aplicações financeiras

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 3). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos e financiamentos

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 8. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

19. Seguros

A controladora e suas controladas mantêm seguros, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

(a) Risco de engenharia: (i) básica – R$ 456.100, (ii) outras – R$ 51.621.

(i) Básica: acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes à construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(ii) Outras: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.

(b) Riscos diversos – R$ 620.

A Diretoria

Contadora - Regiane Luiza dos Santos
TC CRC 1SP 181973/O-6

Parecer dos Auditores Independentes

Aos Administradores e Acionistas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

1. Examinamos os balanços patrimoniais da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e os balanços patrimoniais consolidados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2006 e de 2005 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado e das origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, que requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos das empresas, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração das empresas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2006 e de 2005 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos da EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e as origens e aplicações de recursos consolidadas dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2007

PRICEWATERHOUSECOOPERS
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Júlio César dos Santos
Contador CRC 1SP137878/O-6

DSP – PÁG. 2 – 6COL X 52CM – Cláudio
HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DSP 16H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO
pefran publicidade

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O exercício social findo em 31 de dezembro de 2006 foi um ano de crescimento da empresa, com a consolidação de nossa posição de destaque no mercado de São Paulo. Em março, recebemos o aporte de capital do Spinnaker Capital Group, que passou a integrar nosso quadro de acionistas através da empresa Donneville Participações S.A. O aporte efetuado pelo Spinnaker Capital Group possibilitou um maior aumento no volume total de lançamentos da empresa, que atingiu o montante de R$ 744,4 milhões de VGV total (R$ 523,9 milhões de participação da companhia)

O ano de 2006 também marcou o início de nossa estratégia de expansão regional. No Rio de Janeiro lançamos um empreendimento e adquirimos terrenos que possibilitem o lançamento, já em 2007, de dois novos empreendimentos. Ainda, em Goiânia, a companhia prevê o lançamento de três empreendimentos em 2007. Em conseqüência desta estratégia abrimos uma filial no Rio de Janeiro como base de operações e prospecção de novos negócios na cidade.

Em 2006 efetivamos a implantação de um novo software integrado de gestão, fornecido pela SAP.

Desempenho Setorial

Nestes últimos 12 meses, a maioria dos indicadores financeiros comportou-se de forma favorável. A ausência de choques externos adversos, aliada a uma maior segurança na previsão dos cenários futuros macroeconômicos, ajudou o desempenho de nosso setor nesse período.

Em 2006, o mercado Imobiliário de São Paulo cresceu 10,4% em termos de VGV lançado e retraiu cerca de 2,9% em termos de unidades lançadas, atingindo 24.200 unidades segundo dados do SECOVI. O aumento dos volumes de financiamento bancário, de cerca de 100% segundo a ABECIP, foi um dos grandes incentivos para o crescimento das vendas.

A Companhia

Neste exercício, a Even superou suas metas de crescimento, atingindo uma posição de destaque no setor aonde atua. Nestes últimos 12 meses, lançamos 11 empreendimentos, que agregadamente somaram R$ 744,4 milhões de valor geral de vendas (VGV lançado) sendo R$ 523,9 milhões correspondentes à parte da Even nos empreendimentos.

Empreendimento	VGV Potencial (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	Part. Even	% Vendido (até 31/12/06)
Club Park Santana (2ª fase)	23.469	8.857	72	50,00%	99,30%
Reserva do Bosque	37.933	16.527	112	50,00%	43,80%
Wingfield	33.778	9.362	66	100,00%	76,10%
Campo Belíssimo	164.225	45.070	220	70,46%	68,00%
Particolare	114.869	25.390	62	15,00%	59,30%
Inspiratto	44.584	12.797	88	100,00%	26,20%
Iluminatto	34.222	9.780	54	100,00%	79,20%
Plaza Mayor	174.751	57.712	350	75,00%	15,70%
Boulevard São Francisco	64.073	25.423	194	100,00%	16,80%
Vida Viva Mooca	27.519	11.205	159	100,00%	38,00%
Vida Viva Tatuapé	25.013	10.514	108	100,00%	9,00%
	744.436	**155.694**	**1.485**		

O total de vendas contratadas somou R$ 541,5 milhões nestes últimos 12 meses, sendo R$ 287,6 milhões correspondentes à parte da Even. Em 31 de dezembro de 2006 possuíamos unidades a comercializar que totalizavam R$ 433,9 milhões, em valor potencial de vendas. O valor potencial de vendas é definido pelo valor de acordo com as tabelas de vendas vigentes na data, considerando a modalidade de comercialização por meio de financiamento bancário. As participações utilizadas na consolidação do valor potencial de vendas foram as mesmas das consideradas na apuração dos saldos de imóveis em construção e de custo a incorrer do estoque consolidados. Abaixo demonstramos tais saldos:

R$ milhares	2006	2005
Custo incorrido das unidades em estoque	68.437	44.757
Custo orçado a incorrer das unidades em estoque (1)	178.403	25.822
Custo total das unidades em estoque (incorrido e a incorrer)	246.840	70.579

(1) calculado pela diferença entre o custo total a incorrer (unidades vendidas e em estoque) e o custo das unidades vendidas a incorrer, conforme apresentados na Nota 4 das Demonstrações Financeiras.

A tabela abaixo apresenta a abertura do estoque, por ano de lançamento:

	R$ milhares	Unidades
Até 2004	13.525	55
2005	48.434	179
2006	371.936	898
Total	**433.895**	**1.132**

Desempenho Econômico Financeiro

Receita Operacional Bruta: A receita operacional bruta atingiu R$ 215.405 mil em 2006, aumentando 172,9% em comparação com a receita operacional bruta de R$ 78.921 mil em 2005. Esse resultado foi conseqüência do aumento no volume de vendas em 2006, resultante do maior volume de lançamentos realizados ao longo do ano.

Receita de Incorporação e Venda de Imóveis: A receita de incorporação e venda de imóveis atingiu R$ 203.179 mil em 2006, um aumento de 174,1% em comparação com a receita de incorporação e venda de imóveis de R$ 74.124 mil em 2005. Esse aumento explica-se, principalmente, pelo aumento do número de empreendimentos lançados em 2006 e da correspondente comercialização de unidades, bem como pelo reconhecimento de receita por andamento de obra das unidades comercializadas nos anos anteriores.

Receita de Construção e Prestação de Serviços: A receita de construção e prestação de serviços atingiu R$ 12.226 mil em 2006, aumentando 154,9% em comparação com a receita de construção e prestação de serviços de R$ 4.797 mil em 2005. Esse aumento é resultado também do aumento no volume de vendas, nesse caso ligado ao maior volume de obras em andamento.

Impostos Sobre Serviços e Receitas: Os impostos sobre serviços e receitas atingiram R$ 9.955 mil em 2006, um aumento de 98,4% em comparação com os impostos sobre serviços e receitas de R$ 5.017 mil em 2005. Esse aumento é resultado do acréscimo do faturamento bruto do período e conseqüente tributação da receita.

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

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

Despesas Operacionais: As despesas operacionais atingiram R$ 43.761 mil em 2006, aumentando 142,1% em comparação com as despesas operacionais de R$ 18.079 mil em 2005. Esse aumento é reflexo, principalmente, dos aumentos nas despesas gerais e administrativas e nas despesas comerciais, estes últimos resultado do aumento do volume das vendas.

Despesas Comerciais: As despesas comerciais atingiram R$ 17.342 mil em 2006, aumentando 145,3% em comparação com as despesas comerciais de R$ 7.070 mil em 2005. Esse aumento explica-se, principalmente, pela apropriação dos gastos com stands de vendas, utilizando os mesmos critérios de apropriação da receita, e da totalidade dos gastos incorridos com as campanhas de lançamento. O crescimento dessas despesas reflete o aumento no volume de lançamentos verificado em 2006, lançamentos estes mais concentrados no segundo semestre e, portanto, com menor impacto de apropriação no resultado dos gastos com stands de vendas no mesmo exercício social.

Despesas Gerais e Administrativas: As despesas gerais e administrativas atingiram R$ 22.192 mil em 2006, aumentando 214,7% em comparação com as despesas gerais e administrativas de R$ 7.051 mil em 2005. Esse aumento explica-se também pelo acréscimo do volume das vendas. Em 2006, tivemos gastos relacionados com treinamento para utilização do ERP da SAP implementado, mudamos de sede social e contratamos auditores independentes. Essas ações, aliadas a novas contratações face ao aumento das atividades operacionais, ampliaram as despesas gerais e administrativas em relação a 2005.

Resultado Financeiro: O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R$ 2.397 mil em 2006, contra o resultado financeiro líquido negativo de R$ 4.232 mil em 2005. Essa redução explica-se, principalmente, pelo impacto do aporte de capital do Spinnaker Capital ocorrido em março de 2006, com mudança na composição de capital próprio e de terceiros em 2006, e conseqüentemente, do saldo de caixa ao longo do exercício.

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

IRPJ e CSLL: O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R$2.342 mil em 2006, diminuindo 43,8% em comparação com o valor total de IRPJ e CSLL de R$4.168 mil em 2005. Essa redução explica-se, principalmente, pela utilização da opção de tributação da sociedade controlada City Projects e da sociedade controlada indireta Evisa segundo a metodologia do lucro presumido, as quais utilizavam a metodologia de apuração pelo lucro real em 2005.

EBITDA: O lucro antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do exercício de 2006 foi de R$ 33.156 mil, 175,6% superior ao do ano anterior. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 16,1% contra 16,3% de 2004. O crescimento absoluto do EBITDA está relacionado ao aumento das operações da companhia, em especial ao incremento dos resultados da incorporação imobiliária no período. O crescimento da margem é decorrência do crescimento das receitas de incorporação, que diluíram em maior extensão os custos gerais e administrativos da companhia.

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

R$ milhares	2006	2005
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	30.618	7.736
(+/-) (Receitas) Despesas Financeiras Líquidas	2.397	4.232
(+) Depreciação e Amortização	141	62
EBITDA	**33.156**	**12.030**

Relacionamento entre a Companhia e a PriceWaterhouseCoopers Auditores Independentes

A PriceWaterhouseCoopers não presta serviços à Companhia que não sejam de auditoria externa.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
Ativo	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Circulante				
Disponibilidades (Nota 3)	7.813	1.202	22.865	8.250
Contas a receber (Nota 4)	9.499	2.945	80.035	40.653
Imóveis a comercializar (Nota 5)	23.282	21.443	220.956	73.864
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 10)	2.707	506	4.817	2.058
Impostos e contribuições a compensar	904	146	1.168	244
Partes relacionadas (Nota 9)	8.397	2.521	1.210	1.182
Despesas com vendas a apropriar	550	715	16.404	6.297
Demais contas a receber	2.082	62	6.966	2.067
	55.234	**29.540**	**354.421**	**134.615**
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber (Nota 4)	2.328	867	52.688	6.087
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 6)	81.658	435	3.207	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 14)	364	771	459	1.401
Demais contas a receber	8	8	8	8
	84.358	**2.081**	**56.362**	**7.496**
Permanente				
Investimentos (Nota 6)	83.069	39.331	11	11
Ágio (deságio) (Nota 6)	6.219	(94)	-	-
Imobilizado (Nota 7)	4.499	625	4.523	633
	93.787	**39.862**	**4.534**	**644**
Total do ativo	**233.379**	**71.483**	**415.317**	**142.755**

	Controladora		Consolidado	
Passivo e patrimônio líquido	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	75.176	9.754	79.698	25.469
Fornecedores	2.230	91	10.204	1.879
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 12)	8.068	3.621	68.668	6.675
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 10)	789	922	1.415	2.421
Adiantamentos de clientes (Nota 11)	1.039	493	8.069	8.833
Impostos e contribuições a recolher	1.500	1.650	5.059	2.371
Dividendos propostos	5.566	-	5.566	-
Partes relacionadas (Nota 9)	4.086	28.528	1.930	25.324
Demais contas a pagar	2.783	3.083	7.079	4.776
	101.237	**48.142**	**187.688**	**77.748**
Não circulante				
Exigível a longo prazo				
Empréstimos e financiamentos (Nota 8)	461	511	9.960	6.954
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 12)	4.673	1.827	67.430	22.282
Tributos a pagar (Nota 13)	430	334	4.644	2.948
Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 6)	-	-	4.959	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 14)	364	771	4.468	7.592
Demais contas a pagar	1.394	484	1.394	726
	7.322	**3.927**	**92.855**	**40.502**
Participação de minoritários	**-**	**-**	**10.989**	**5.091**
Patrimônio líquido (Nota 15)				
Capital social	99.666	12.128	99.666	12.128
Reserva de lucros	25.154	-	24.119	-
Lucros acumulados	-	7.286	-	7.286
	124.820	**19.414**	**123.785**	**19.414**
Total do passivo e patrimônio líquido	**233.379**	**71.483**	**415.317**	**142.755**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais)

			Reserva de lucros			
	Capital social	Reserva de capital – ágio	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2004	**12.128**	**-**	**-**	**-**	**5.260**	**17.388**
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	2.026	2.026
Em 31 de dezembro de 2005	**12.128**	**-**	**-**	**-**	**7.286**	**19.414**
Aumento de capital (Nota 15)	33.876	53.662	-	-	-	87.538
Capitalização de reserva (Nota 15)	53.662	(53.662)	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	23.434	23.434
Destinação do lucro						
Reserva legal	-	-	1.172	-	(1.172)	-
Dividendos propostos – R$ 0,12 por ação (Nota 15)	-	-	-	-	(5.566)	(5.566)
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	23.982	(23.982)	-
Em 31 de dezembro de 2006	**99.666**	**-**	**1.172**	**23.982**	**-**	**124.820**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

...Continuação

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO
(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	18.144	5.483	203.179	74.124
Prestação de serviços e outras	12.226	3.953	12.226	4.797
Deduções da receita bruta	(2.444)	(1.092)	(9.955)	(5.017)
Receita líquida operacional	**27.926**	**8.344**	**205.450**	**73.904**
Custo das vendas realizadas	**(11.824)**	**(4.221)**	**(130.903)**	**(48.089)**
Lucro bruto	**16.102**	**4.123**	**74.547**	**25.815**
Receitas (despesas) operacionais				
Comerciais	(1.686)	(328)	(17.342)	(7.070)
Gerais e administrativas	(20.024)	(6.831)	(22.130)	(7.000)
Honorários da administração	(62)	(24)	(62)	(51)
Equivalência patrimonial	33.047	6.150	-	-
Ganho (perda) em sociedades investidas	(36)	198	-	-
Despesas financeiras	(5.740)	(4.056)	(9.925)	(6.575)
Receitas financeiras	3.505	1.891	7.528	2.343
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.814)	375	(1.830)	274
	7.190	(2.625)	(43.761)	(18.079)
Lucro operacional	**23.292**	**1.498**	**30.786**	**7.736**
Resultado não operacional, líquido	142	-	(168)	-
Lucro antes do imposto de renda e da contrib. social	**23.434**	**1.498**	**30.618**	**7.736**
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	-	(4.524)	(420)
Diferido	-	528	2.182	(3.748)
	-	528	(2.342)	(4.168)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	**23.434**	**2.026**	**28.276**	**3.568**
Participação de minoritários	-	-	(5.877)	(1.542)
Lucro líquido do exercício	**23.434**	**2.026**	**22.399**	**2.026**
Lucro líquido por ação/quota do capital social no fim do exercício – R$	0,51	0,17		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E DE 2005 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A companhia e suas sociedades controladas têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela companhia e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento ou por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento. Conforme mencionado na Nota 15, por deliberação em Assembléia Geral dos sócios ocorrida em 3 de março de 2006, a companhia foi transformada em sociedade por ações, adotando a atual denominação social.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações, e normas e instruções da Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares; os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

(a) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras - Nas vendas a prazo de unidade concluída, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros prefixados são apropriados ao resultado observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento. Nas vendas de unidades não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado;
- é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e despesas comerciais a serem reconhecidas;
- os montantes das receitas de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.

As demais receitas e despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

(b) Ativos circulante e realizável a longo prazo - As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço, e certificados de depósito bancário, demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço. A provisão para créditos de realização duvidosa é constituída sobre as contas a receber de unidades já entregues, por valor considerado suficiente para cobrir perdas estimadas na realização dos créditos. Os imóveis a comercializar estão demonstrados ao custo de aquisição e construção, que não excede ao seu valor líquido de realização.

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos "stand" de vendas e outras despesas correlatas, diretamente relacionadas com cada empreendimento, sendo apropriadas ao resultado observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas (Nota 2(a)). Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias incorridos.

(c) Ativo permanente - Demonstrado ao custo de aquisição, combinado com os seguintes aspectos:

- investimentos em sociedades controladas avaliados pelo método da equivalência patrimonial, mais ágio (deságio) a amortizar, conforme mencionado na Nota 6.
- depreciação de bens do imobilizado, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 7, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

(d) Passivos circulante e exigível a longo prazo - São demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias ou cambiais incorridos.

(e) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro - O imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 14.

(f) Demonstrações financeiras consolidadas - As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), como mencionadas na Nota 6. Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas-correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para as sociedades controladas sob controle comum, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional. Conforme apresentado na Nota 6, determinadas empresas controladas apresentam passivo a descoberto (patrimônio líquido negativo) em 31 de dezembro de 2006. A administração por entender que as perdas apuradas não são de caráter permanente, decidiu não constituir provisão para fazer face a eventual pagamento futuro do passivo a descoberto; em decorrência, o montante correspondente está sendo apresentado como item de conciliação entre o patrimônio líquido e o resultado da sociedade controladora e o consolidado, como a seguir demonstrado:

	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido
Saldos da controladora	**23.434**	**124.820**
Passivo a descoberto de sociedades controladas		
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(128)	(128)
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(75)	(75)
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(325)	(325)
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Centaurus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(3)	(3)
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(6)	(6)
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)
Lynx Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(2)	(2)
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(32)	(32)
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	(54)	(54)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	(395)	(395)
	(1.035)	(1.035)
Saldos do consolidado	**22.399**	**123.785**

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
Origens dos recursos	2006	2005	2006	2005
Das operações sociais				
Lucro líquido do exercício	23.434	2.026	22.399	2.026
Despesas (receitas) que não afetam o capital circulante				
Equivalência patrimonial	(33.047)	(6.150)	-	-
Amortização de ágio/deságio	4	15	-	-
(Ganho) perda em investimentos	(42)	(198)	-	-
Depreciação	135	60	141	62
Valor residual do ativo imobilizado baixado	11	-	11	-
Tributos a pagar a longo prazo	96	(292)	1.696	1.505
Encargos financeiros do exigível a longo prazo	74	394	945	653
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	(528)	(2.182)	3.748
Participação de minoritários no resultado	-	-	5.877	1.542
	(9.335)	(4.673)	28.887	9.536
Recursos aplicados nas operações sociais	9.335	4.673	-	-
	-	-	28.887	9.536
De terceiros e partes relacionadas				
Transferência do realizável a longo prazo para o ativo circulante	-	2.421	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	2.846	2.274	45.148	21.772
Empréstimos e financiamentos	-	975	3.056	975
Adiantamentos para futuros investimentos	-	-	4.959	-
Demais contas a pagar	910	490	668	481
Aumento da participação de minoritários	-	-	21	707
Lucros recebidos de investidas	7.695	846	-	-
Dos acionistas				
Aumento de capital	87.538	-	87.538	-
	98.989	7.006	141.390	23.935
Total dos recursos obtidos	**98.989**	**7.006**	**170.277**	**33.471**
Aplicações de recursos				
Nas operações sociais	9.335	4.673	-	-
No realizável a longo prazo				
Contas a receber	1.461	-	46.601	3.115
Adiantamentos para futuro aumento de capital	81.223	435	3.207	-
Transferência do exigível a longo prazo para o passivo circulante	124	6.851	995	899
Dividendos propostos	5.566	-	5.566	-
Em investimentos	24.661	10.124	-	-
No imobilizado	4.020	370	4.042	376
Total dos recursos aplicados	**126.390**	**22.453**	**60.411**	**4.390**
Aumento (redução) do capital circulante	**(27.401)**	**(15.447)**	**109.866**	**29.081**
Variações do capital circulante				
Ativo circulante				
No fim do exercício	55.234	29.540	354.421	134.615
No início do exercício	(29.540)	(45.425)	(134.615)	(87.484)
	25.694	(15.885)	219.806	47.131
Passivo circulante				
No fim do exercício	101.237	48.142	187.688	77.748
No início do exercício	(48.142)	(48.580)	(77.748)	(59.698)
	53.095	(438)	109.940	18.050
Aumento (redução) do capital circulante	**(27.401)**	**(15.447)**	**109.866**	**29.081**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

3. DISPONIBILIDADES

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Caixa e bancos	7.796	1.118	16.312	4.568
Fundos de investimento – renda fixa (*)	17	84	6.553	877
Certificado de depósito bancário (*)	-	-	-	2.805
	7.813	**1.202**	**22.865**	**8.250**

(*) Taxas médias equivalentes à variação do CDI.

4. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Empreendimentos concluídos	4.001	5.616	28.960	11.777
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	34.191	-	184.274	79.813
Parcelas recebidas	(24.925)	-	(76.761)	(40.444)
	9.266	-	107.513	39.369
	13.267	5.616	136.473	51.146
Realizável a longo prazo	**(2.328)**	**(867)**	**(52.688)**	**(6.087)**
	10.939	4.749	83.785	45.059
Desconto de recebíveis	(863)	(1.227)	(3.173)	(3.829)
Provisão para créditos de realização duvidosa	(577)	(577)	(577)	(577)
Ativo circulante	**9.499**	**2.945**	**80.035**	**40.653**

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado – IGP-M acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro-rata temporis".

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2(a)), líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo total de contas a receber, referente à atividade de incorporação imobiliária, já deduzido das parcelas recebidas, pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Circulante	10.939	4.749	83.785	45.059
Longo prazo	2.328	867	52.688	6.087
	13.267	5.616	136.473	51.146
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 11)	(683)	-	(7.408)	(4.843)
Receita de vendas a apropriar	22.263	-	264.677	68.881
Total do contas a receber	34.847	5.616	393.742	115.184
Circulante	(10.387)	(3.620)	(93.460)	(47.412)
Longo prazo	**24.460**	**1.996**	**300.282**	**67.772**

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção em 31 de dezembro de 2006 podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Receita bruta de vendas a apropriar	22.263	-	264.677	68.881
Custo das unidades vendidas a incorrer	(13.213)	-	(168.666)	(44.114)
Despesas com vendas a apropriar	550	715	16.404	6.297
Custo incorrido das unidades em estoque	4.428	7.324	68.437	44.757
Custo orçado total a incorrer (unidades vendidas e em estoque)	20.744	-	347.069	69.936

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados pelos custos das unidades imobiliárias (imóveis prontos e em construção) e terrenos para futuras incorporações, como demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Imóveis em construção	4.428	7.324	68.437	44.757
Imóveis concluídos	-	82	6.147	2.014
Terrenos	18.679	13.082	146.157	26.138
Adiantamentos para aquisição de terrenos	175	955	215	955
	23.282	**21.443**	**220.956**	**73.864**

6. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Em sociedades controladas	83.058	39.320	-	-
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
	83.069	**39.331**	**11**	**11**
Ágio a amortizar	6.329	197		
Deságio a amortizar	(110)	(291)		
	6.219	**(94)**		

Continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

...Continuação

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E DE 2005 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

(a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Empresas	Participação – %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
Sociedades controladas	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.098	1.465	7.311	4.812	7.311	4.812
Sociedade em conta de participação – Even Construterpins	64,29	64,29	2.404	(76)	9.259	6.764	5.952	4.348
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.713	-	5.812	1	5.812	1
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (ii)	50,92	-	8.695	-	15.602	-	7.944	-
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	100,00	-	474	-	3.414	-	3.414	-
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A. (iv)	100,00	-	(176)	-	3.068	-	3.068	-
Sociedade em conta de participação – Even MDR	66,67	66,67	11.279	4.057	8.882	7.544	5.921	5.029
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda. (v)	75,00	-	451	-	452	-	339	-
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda. (vi)	100,00	-	(128)	-	(128)	-	-	-
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	-	(168)	-	102	-	102	-
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (vii)	100,00	-	(74)	-	(75)	-	-	-
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (viii)	100,00	-	1.278	-	2.879	-	2.879	-
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ix)	100,00	-	(324)	-	(325)	-	-	-
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda. (xi)	100,00	-	35	-	466	-	466	-
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda. (x)	100,00	-	562	-	708	-	708	-
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(1)	-	(1)	-	-	-
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(3)	-	(3)	-	-	-
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(6)	-	(6)	-	-	-
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(1)	-	(1)	-	-	-
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(1)	-	(1)	-	-	-
Lynx Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(2)	-	(2)	-	-	-
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	-	-	-	-	-	-
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	-	(33)	-	(32)	-	-	-
Sociedades controladas sob controle comum (i)								
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	11.643	2.777	44.784	36.340	22.392	18.170
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	49,90	2.287	448	10.126	5.462	5.053	2.726
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	201	(100)	3.377	3.168	1.351	1.267
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	100,00	8.307	(220)	18.372	2.881	9.186	2.881
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	-	244	-	(108)	-	-	-
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	-	(131)	-	1.871	-	935	-
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	-	(126)	-	446	-	225	-
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	25,00	-	2.720	-	340	-	85
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	(777)	-	(789)	1	-	1
							83.058	**39.320**

(i) Consolidadas de forma proporcional; (ii) Participação direta e indireta totaliza 70,46%.; (iii) Antiga Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (iv) Antiga Eco Life Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.; (v) Antiga Vila Leopoldina Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (vi) Antiga Franco da Rocha Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (vii) Antiga Alpha Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (viii) Antiga Beta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (ix) Antiga Gama Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (x) Antiga Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.; (xi) Antiga Sigma Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.

(b) As principais informações das participações societárias indiretas estão resumidas a seguir:

Empresas	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)	
	2006	**2005**	**2006**	**2005**	**2006**	**2005**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	50,00	50,00	15.038	5.472	13.951	11.153
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.(*)	50,00	100,00	1.159	482	4.742	3.582
Norteven Empreendimentos Ltda.	50,00	100,00	3.209	(387)	2.823	(386)

(*) Consolidada de forma proporcional (2005 – quando aplicável).

(c) Ágio (deságio) a amortizar

	Controladora	
	2006	**2005**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	135
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	62
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	(110)	(291)
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	75	-
Viva Vida Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	495	-
Mozodiel do Campo Ltda.	3.380	-
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	2.332	-
Sociedade em conta de participação – Even MDR	7	-
	6.219	**(94)**

Ágios e deságios correspondem a mais valia dos terrenos existentes nas sociedades investidas, apurados em relação ao custo contábil dos mesmos, os quais estão sendo amortizados na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária das referidas sociedades controladas ou SCP. Os saldos a amortizar estão apresentados, nas demonstrações financeiras consolidadas, na rubrica de Imóveis a comercializar.

(d) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	31 de dezembro de 2004	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2005	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2006
City Projects Empreendimentos Ltda.	14.473	2.308	-	1.389	-	18.170	-	(1.600)	5.821	1	22.392
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	52	-	(846)	681	198	85	-	-	-	(85)	-
Sociedade em conta de participação – Even MDR	3.122	(798)	-	2.705	-	5.029	(475)	(6.095)	7.520	(58)	5.921
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.347	-	-	1.465	-	4.812	377	-	2.098	24	7.311
Sociedade em conta de participação – Even Construterpins	2.307	2.091	-	(50)	-	4.348	18	-	1.544	42	5.952
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	2.506	-	220	-	2.726	1.181	-	1.141	5	5.053
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	1.307	-	(40)	-	1.267	-	-	81	3	1.351
Parqueven Empreendimentos Ltda.	-	1	-	-	-	1	-	-	6	(7)	-
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	-	3.101	-	(220)	-	2.881	-	-	6.735	(430)	9.186
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	-	-	-	-	-	-	3.397	-	3.997	550	7.944
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1	-	-	-	1	4.099	-	1.713	(1)	5.812
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	1.601	-	1.278	-	2.879
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	2.941	-	474	(1)	3.414
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	146	-	562	-	708
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	-	-	-	-	3.244	-	(176)	-	3.068
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	1	-	339	(1)	339
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	431	-	35	-	466
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	(176)	-	176	-	-
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	1.001	-	(66)	-	935
Mozodiel do Campo Ltda.	-	-	-	-	-	-	270	-	(168)	-	102
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	-	-	-	288	-	(63)	-	225
	23.301	**10.517**	**(846)**	**6.150**	**198**	**39.320**	**18.344**	**(7.695)**	**33.047**	**42**	**83.058**

Os quotistas da ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda. decidiram, consoante Instrumento Particular de Distrato e Liquidação de 31 de dezembro de 2006, pela dissolução da sociedade, tendo a Companhia apurado perda correspondente ao investimento nela mantido, no montante de R$ 85, apresentada na demonstração do resultado como perda não operacional.

A sociedade controlada Tricity Empreendimentos e Participações Ltda. alienou à Companhia, consoante Contrato de Compra e Venda de Ações de 27 de dezembro de 2006, parte (5,92%) de sua participação no capital social da Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A., pelo montante de R$ 290, sendo apurada perda nessa operação no montante de R$ 550, apresentada na demonstração do resultado como perda não operacional; montante equivalente foi apurado pela Companhia como deságio na referida operação, o qual foi integralmente amortizado, uma vez que o mesmo tinha por origem uma outra operação societária, como mencionada a seguir.

Em 28 de dezembro de 2006, foi aprovado o aumento de capital social da Tricity Empreendimentos Imobiliários Ltda. pelo montante de R$ 7.218, representado pela capitalização de empréstimo em moeda estrangeira concedido por terceiro (Nota 8), não tendo a Companhia exercido seu direito de subscrição, reduzindo, assim, sua participação nessa sociedade de 100% para 50%, sendo apurada perda nessa operação de R$ 430, apresentada na demonstração do resultado como perda não operacional. As quotas do capital social da referida sociedade pertencentes a Companhia permanecem caucionadas em favor do novo acionista, as quais estavam anteriormente caucionadas em garantia do mencionado empréstimo.

(e) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida, estão resumidos a seguir:

		Ativo				Passivo e patrimônio líquido				Resultado do exercício						
	Participação – %	Circulante	Realizável	Permanente	Total	Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	Total	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Total
Em 31 de dezembro de 2006																
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	51.751	15.824	-	67.575	16.110	6.681	44.784	67.575	59.844	(42.045)	(5.901)	(1.103)	-	848	11.643
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	16.103	-	6	16.109	1.671	4.312	10.126	16.109	16.107	(12.501)	(855)	30	-	(494)	2.287
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	4.351	-	-	4.351	862	112	3.377	4.351	5.185	(3.456)	(1.378)	8	-	(158)	201
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	6.259	-	13.727	19.986	1.614	-	18.372	19.986	-	-	(571)	1.561	7.639	(322)	8.307
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	1.930	123	-	2.053	2.161	-	(108)	2.053	580	(336)	(26)	16	9	1	244
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.344	-	-	3.344	1.473	-	1.871	3.344	-	-	(131)	-	-	-	(131)
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.585	-	-	4.585	1.405	2.734	446	4.585	-	-	(126)	-	-	-	(126)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	46.088	-	-	46.088	17.068	29.809	(789)	46.088	-	-	(722)	(56)	1	-	(777)
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	14.365	7.085	-	21.450	6.449	1.050	13.951	21.450	30.989	(17.182)	(1.410)	(138)	-	2.779	15.038
Em 31 de dezembro de 2005																
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	60.228	12.730	-	72.958	24.795	11.823	36.340	72.958	44.852	(31.846)	(5.260)	(1.792)	4	(3.181)	2.777
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	6.836	2.172	8	9.016	3.250	304	5.462	9.016	8.808	(6.606)	(1.490)	(18)	-	(246)	448
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	25,00	500	-	-	500	160	-	340	500	3.236	-	(148)	(24)	-	(344)	2.720
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	3.718	-	-	3.718	550	-	3.168	3.718	-	-	(90)	(10)	-	-	(100)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	23.366	-	-	23.366	4.968	18.397	1	23.366	-	-	-	-	1	-	1
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	33.757	50	-	33.807	4.175	18.479	11.153	33.807	31.299	(19.264)	(1.348)	(1.291)	-	(3.924)	5.472

Continua...

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E DE 2005 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

(f) Adiantamentos para futuro aumento de capital foram efetuados para as seguintes sociedades:

	Ativo			
	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	467	435	234	-
Inspiratto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.261	-	-	-
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.621	-	-	-
Eta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.312	-	-	-
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	869	-	-	-
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.122	-	-	-
Omega Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.444	-	-	-
Mozodiel do Campo Ltda.	413	-	-	-
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13.415	-	-	-
Parqueven Empreendimentos Ltda.	5.062	-	2.531	-
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.704	-	-	-
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	256	-	-	-
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	-	-	-
Lambda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5	-	-	-
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.787	-	-	-
Orion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20	-	-	-
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	500	-	-	-
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22	-	-	-
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	570	-	-	-
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	529	-	-	-
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	936	-	-	-
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.201	-	-	-
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	451	-	226	-
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	432	-	216	-
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.309	-	-	-
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.830	-	-	-
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.847	-	-	-
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	5.269	-	-	-
	81.658	**435**	**3.207**	**-**

O saldo consolidado de adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital é decorrente da consolidação proporcional nas referidas investidas.

	Passivo
	Consolidado
Quality Building	2006
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	3.043
Empreendimento The Gift (Parqueven)	1.453
	4.496
Construtora e Incorporadora Campos	
Empreendimento Tendence (Nova Suíça)	228
Empreendimento Le Parc (Jardim Goiás)	235
	463
	4.959

Os saldos consolidados de adiantamentos recebidos para futuro aumento de capital referem-se a aportes ainda não capitalizados realizados por parceiros nos empreendimentos, sem prazos definidos para tais capitalizações.

7. IMOBILIZADO

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depre-
	2006	2005	2006	2005	ciação – %
Máquinas e equipamentos (custo)	49	-	50	-	10
Depreciação acumulada	(2)	-	(2)	-	-
Móveis e utensílios (custo)	592	199	592	200	10
Depreciação acumulada	(112)	(81)	(112)	(81)	-
Computadores (custo)	481	166	488	173	20
Depreciação acumulada	(112)	(50)	(114)	(50)	-
Instalações (custo)	680	105	680	105	10
Depreciação acumulada	(70)	(35)	(70)	(35)	-
Veículos (custo)	83	96	83	96	20
Depreciação acumulada	(51)	(70)	(51)	(70)	-
Software (custo)	2.896	31	2.896	31	20
Depreciação acumulada	(28)	(3)	(28)	(3)	-
Benfeitorias em imóveis	102	-	102	-	-
Depreciação acumulada	(10)	-	(10)	-	-
Imobilizado em andamento	-	267	-	267	-
Demais (custo)	33	-	51	-	-
Depreciação acumulada	(32)	-	(32)	-	-
	4.499	**625**	**4.523**	**633**	

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Em moeda nacional				
Capital de giro	75.637	4.181	75.637	4.181
Capital de giro garantidos por recebíveis	-	907	-	907
Crédito imobiliário	-	-	14.021	14.242
	75.637	5.088	89.658	19.330
Em moeda estrangeira				
Capital de giro	-	5.177	-	5.177
Empréstimo ponte	-	-	-	7.916
	75.637	10.265	89.658	32.423
Passivo circulante	(75.176)	(9.754)	(79.698)	(25.469)
Exigível a longo prazo	**461**	**511**	**9.960**	**6.954**

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

(a) Linhas de crédito para capital de giro em moeda nacional estão sujeitas, substancialmente, a: (i) 110% da variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário – CDI; ou (ii) variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário – CDI acrescida de 0,20% (2006) e 0,35% (2005) ao mês. Essas linhas são garantidas por avais dos acionistas. **(b)** Capital de giro garantido por recebíveis estão sujeitos à variação do CDI acrescido de juros de 4,03% ao ano. **(c)** O empréstimo para capital de giro em moeda estrangeira, no montante total equivalente a US$ 2.000 mil, estava sujeito a juros de 5,0% ao ano, acrescidos de variação cambial, tendo sido liquidado em 2006. **(d)** O empréstimo ponte, equivalente a US$ 3.381 mil e não sujeito a juros, foi utilizado para aumento de capital na sociedade controlada Tricity Empreendimento e Participações Ltda., conforme mencionado na Nota 6(d). Os montantes a longo prazo em 31 de dezembro de 2006 têm vencimento previsto, substancialmente, para o ano de 2008. Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

9. PARTES RELACIONADAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
(a) Operações de mútuo	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Sociedades controladas								
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.387	162	-	-	-	-	129	-
Parqueven Empreendimentos Ltda.	-	1.173	-	-	-	586	-	-
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	372	1.186	-	-	186	594	-	-
City Projects Empreendimentos Ltda.	353	-	1.180	1.632	353	2	761	815
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	500	-	-	-	375
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	63	-
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	-	-	1.858	2.262	379	-	929	-
Westeven Empreendimento e Participações Ltda.	-	-	1.000	-	-	-	-	-
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.993	-	-	-	-	-	-	-
	8.105	2.521	4.038	4.394	918	1.182	1.882	1.190
Demais partes relacionadas								
ABC T&K Participações S.A.	7	-	-	16.587	7	-	-	16.587
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	20	-	-	3.815	20	-	-	3.815
Fundo de Investimento Pactual	-	-	48	-	-	-	48	-
Abraão Muszkat	196	-	-	-	196	-	-	-
Carlos Eduardo Terepins	69	-	-	-	69	-	-	-
Baucis Participações Ltda.	-	-	-	3.732	-	-	-	3.732
	292	-	48	24.134	292	-	48	24.134
	8.397	**2.521**	**4.086**	**28.528**	**1.210**	**1.182**	**1.930**	**25.324**

Os saldos mantidos com sociedades controladas, exceto com a Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda., City Projects Empreendimentos Ltda. e Tricity Empreendimento e Participações Ltda., não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Os saldos mantidos com a Campo Belíssimo, City Projects e com a Tricity estão sujeitos a juros equivalentes a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário – CDI. O vencimento do saldo com a Campo Belíssimo está previsto para junho de 2007 e os saldos com a City e com a Tricity para maio de 2007. Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas, decorrem do processo de consolidação proporcional das demonstrações financeiras. Os saldos mantidos com a ABC T&K Participações S.A. e com a sua controlada ABC Construtora e Incorporadora Ltda. não estavam sujeitos a encargos financeiros e foram liquidados em 2006. Os saldos mantidos com a Baucis Participações Ltda. estavam sujeitos à variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescida de juros de 3% ao ano, tendo sido liquidados em 2006. **(b) Operações -** Em 2006, a sociedade controladora adquiriu unidades prontas para comercialização da sociedade City Projects Empreendimentos Ltda., pelo montante de R$ 1.807 (2005 – R$ 2.004, além de unidades adquiridas da sociedade Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo montante de R$ 520). Demais operações com partes relacionadas estão mencionadas nas Notas 6(d) e 15.

10. CONTA-CORRENTE COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
Em empreendimentos	2006	2005	2006	2005
Campo Belíssimo	-	-	422	-
Duo Alto de Pinheiros	3.003	492	3.003	492
Granja Julieta	-	-	(631)	1.359
Mercure Trianon	(145)	(461)	(145)	(461)
Horizons	(163)	(153)	(162)	(153)
The View	(406)	(240)	794	(240)
Particolare	(161)	-	(162)	-
Demais	(210)	(54)	(172)	(56)
	1.918	(416)	2.947	941
Demais parceiros				
Quality Building	-	-	-	(586)
Hedging Griffo	-	-	-	(595)
Seisa Mester Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	455	195
MDR Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	(195)
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	-	-	-	(123)
	-	-	455	(1.304)
	1.918	(416)	3.402	(363)
Saldo apresentado no ativo	2.707	506	4.817	2.058
Saldo apresentado no passivo	(789)	(922)	(1.415)	(2.421)
	1.918	**(416)**	**3.402**	**(363)**

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

11. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	356	493	661	3.990
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				
Receita apropriada	(1.137)	-	(13.889)	(12.354)
Parcelas recebidas	1.820	-	21.297	17.197
	683	-	7.408	4.843
	1.039	**493**	**8.069**	**8.833**

12. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Controladora		Consolidado	
	2006	2005	2006	2005
Passivo circulante	8.068	3.621	68.668	6.675
Exigível a longo prazo	4.673	1.827	67.430	22.282
	12.741	**5.448**	**136.098**	**28.957**

Os montantes a longo prazo, têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
Ano	2006	2005	2006	2005
2007	-	1.511	-	6.257
2008	4.673	316	28.949	10.769
2009	-	-	16.147	2.628
2010	-	-	22.334	2.628
	4.673	**1.827**	**67.430**	**22.282**

As contas a pagar estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC ou pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado – IGP-M.

13. TRIBUTOS A PAGAR A LONGO PRAZO

Estão representados por tributos incidentes (PIS e COFINS) sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa.

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

(a) Diferido - A Companhia e suas sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
(i) Créditos a compensar – lucro real	2006	2005	2006	2005
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	11.227	2.308	11.505	4.433
Ágio a amortizar	27.186	-	-	-
Despesas não dedutíveis temporariamente	336	330	336	829
Demais	-	1.856	-	3.589
(ii) Obrigações a tributar – lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	1.071	1.118	3.587	20.579
Variação cambial	-	1.150	-	1.150
(iii) Obrigações a tributar – lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	105.461	6.623

Em decorrência dos créditos e obrigações tributários como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
No realizável a longo prazo	2006	2005	2006	2005
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	364	771	459	913
Despesas não dedutíveis temporariamente	-	-	-	280
Demais	-	-	-	208
	364	**771**	**459**	**1.401**
No exigível a longo prazo				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias – lucro real	364	380	1.220	6.997
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias – lucro presumido	-	-	3.248	204
Variação cambial a tributar	-	391	-	391
	364	**771**	**4.468**	**7.592**
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social	**-**	**-**	**(4.009)**	**(6.191)**
(Encargo) crédito do exercício	**-**	**528**	**2.182**	**(3.748)**

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre a totalidade do saldo acumulado

Continua...

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

...Continuação

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 – NIRE 35.300.329.520

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E DE 2005 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social, sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável, assim como sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de incorporação, como mencionada na Nota 15. A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes. Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro. O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente. **(b) Do exercício -** O encargo de imposto de renda e contribuição social pode ser assim resumido:

	Controladora		Consolidado	
Regime de apuração	2006	2005	2006	2005
Lucro real				
Imposto de renda	-	388	(821)	(2.614)
Contribuição social	-	140	(295)	(941)
	-	528	(1.116)	(3.555)
Lucro presumido				
Imposto de renda	-	-	(901)	(398)
Contribuição social	-	-	(325)	(215)
	-	**-**	**(1.226)**	**(613)**
(Encargo) crédito no resultado	-	528	(2.342)	(4.168)

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na Nota 2(e).

15. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social em 31 de dezembro de 2006 está representado por 46.004.412 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal (31 de dezembro de 2005 – 12.128.128 quotas, no valor nominal de R$ 1,00 cada). Em Assembléia Geral dos sócios ocorrida em 3 de março de 2006, foi deliberada a transformação da controladora para sociedade por ações, passando a adotar a denominação de "EVEN Construtora e Incorporadora S.A." e o capital a ser representado por 12.128.128 ações ordinárias nominativas, de valor nominal equivalente a R$ 1,00. O Estatuto Social aprovado na referida Assembléia prevê que do lucro anual, após a compensação dos prejuízos e constituição da reserva legal, 5% serão destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. • Adicionalmente, ainda em março de 2006, ocorreram os seguintes aumentos de capital: • Em 9 de março, o capital social foi aumentado em R$ 15.589, através da capitalização de saldos de mútuo, com a conseqüente emissão de 15.589.530 ações no valor nominal de R$ 1,00. • Em 17 de março, o capital social foi aumentado em R$ 18.287, em dinheiro, com a conseqüente emissão de 18.286.754 ações, as quais foram emitidas pelo preço de R$ 3,9345 por ação, tendo resultado em uma reserva de ágio no montante de R$ 53.662, também em dinheiro, a qual foi capitalizada em 1º de dezembro de 2006. Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2006, foi aprovada a incorporação da sociedade Donneville Participações Ltda., que passou a ser acionista da Companhia em 17 de março de 2006. O acervo líquido patrimonial incorporado, avaliado a valor contábil por empresa especializada, com data-base em 30 de setembro de 2006, está representado pela participação que a incorporada mantinha no capital social da Companhia e do correspondente ágio, fundamentado com base na expectativa de lucratividade futura, no montante de R$ 27.186, líquido da provisão constituída em igual montante, não produzindo efeitos no acervo líquido patrimonial; a referida provisão foi constituída pela incorporada em virtude da inexistência de expectativa da geração de lucros tributáveis futuros por esta e pela incorporadora para absorver o benefício fiscal da amortização do referido ágio. O acordo de acionistas, prevê que, na eventualidade do referido ágio gerar benefício fiscal na Companhia, esta compromete-se em, no momento em que esse benefício for realizado, compensar o referido acionista em 80% do valor do benefício, cabendo 20% aos demais sócios.

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2006 é assim demonstrado:	Controladora
Lucro líquido do exercício	23.434
Constituição da reserva legal	(1.172)
Base de cálculo	22.262
Dividendo mínimo estatutário – %	5
Dividendo mínimo obrigatório	1.113
Dividendo suplementar	4.453
Dividendo proposto pela administração	**5.566**

Conforme mencionado na Nota 4, o custo total orçado a incorrer dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2006 totaliza R$ 347.069, dos quais R$ 168.666 correspondem a unidades já comercializadas. Por esse motivo, a distribuição de dividendos ficou restrita a 25% do lucro líquido ajustado, sendo seu saldo remanescente transferido para reserva de retenção de lucros, para fazer face aos referidos compromissos assumidos.

16. CONTINGÊNCIAS

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R$ 220, relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, há expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos, correspondente ao montante de R$ 8. A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicada na Nota 4, totaliza R$ 577, sendo considerada suficiente para cobrir eventuais perdas com contas a receber.

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como pólo passivo, de forma direta ou indireta; em:

- reclamações trabalhistas, no montante total de R$ 908, das quais a administração da Companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como perda provável – R$ 318, perda possível – R$ 411 e perda remota – R$ 179, nas contestações apresentadas pela Companhia.
- execuções fiscais, no montante total de R$ 86, das quais a administração da Companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como perda possível – R$ 53 e perda remota – R$ 33, nas contestações apresentadas pela Companhia, não havendo ações com expectativa de perda provável.

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R$ 327, classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo exigível a longo prazo.

17. BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer outro plano de benefícios de aposentadoria para seus empregados.

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições.

(a) Considerações sobre riscos - (i) Risco de crédito: É avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência. As demonstrações financeiras contemplam provisão no montante de R$ 577, para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos. **(ii) Risco de moeda:** Como indicado na Nota 8, os empréstimos em moeda estrangeira existentes em 31 de dezembro de 2005, que totalizavam o equivalente a US$ 5.381 mil, foram liquidados durante 2006, eliminando esse risco de moeda. **(iii) Risco de taxa de juros:** As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 8. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 4, incidem juros de 12% ao ano, apropriado "pro-rata temporis". Adicionalmente, como mencionado nas Notas 9 e 10, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos, não estão sujeitos a encargos financeiros. **(b) Valorização dos instrumentos financeiros -** Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização: **(i) Disponibilidades e aplicações financeiras:** O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 3). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado. **(ii) Empréstimos e financiamentos:** As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 8. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

19. SEGUROS

A controladora e suas controladas mantêm seguros, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades: **(a) Risco de engenharia: (i) básica – R$ 456.100, (ii) outras – R$ 51.621. (i)** Básica: acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes à construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas. **(ii)** Outras: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc. **(b) Riscos diversos – R$ 620.**

A DIRETORIA

Contadora - Regiane Luiza dos Santos
TC CRC 1SP 181973/O-6

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas
EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

1. Examinamos os balanços patrimoniais da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e os balanços patrimoniais consolidados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2006 e de 2005 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações de recursos da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado e das origens e aplicações de recursos dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, que requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos das empresas, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração das empresas, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2006 e de 2005 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos da EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e as origens e aplicações de recursos consolidadas dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2007

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Júlio César dos Santos
Contador CRC 1SP137878/O-6