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

COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

O ano de 2007 foi um marco excepcional na história da Even. O grande empenho de todos os colaboradores, fornecedores, acionistas e dos mais diversos públicos de relacionamento da Even propiciou o atingimento de conquistas fundamentais para a companhia, trazendo para nossos clientes uma enorme gama de produtos, nos mais variados segmentos e em diversas localidades no Brasil. Foram inúmeros os eventos protagonizados pela empresa neste ano, todos igualmente relevantes para a trajetória de sucesso da Even. Houve a abertura do capital da companhia - com a adesão ao Novo Mercado da Bovespa -, entrega de empreendimentos com alto padrão de qualidade construtiva, aquisição contínua e diversificada de terrenos, 28 lançamentos que se transformaram em desejo de consumo por parte dos clientes, parcerias regionais que traduziram nossa capacidade de compor associações relevantes para a empresa e de identificar negócios promissores em diversas partes do país e, além de tudo isto, uma geração substancial de empregos diretos e indiretos.

O mercado imobiliário teve momentos de intensa ebulição ao longo de 2007, com aumento substancial da oferta de crédito e oportunidades crescentes, em função da maior demanda por parte dos compradores de imóveis, movidos, principalmente, pelos prazos mais longos de financiamento, a taxas mais convidativas. A Even se destacou nesse cenário, aproveitando muitas oportunidades de negócios, fazendo valer sua estratégia de alto giro – através da qual a empresa pratica sua filosofia (amplamente provada ao longo de 2007) de adquirir terrenos que possam rapidamente se transformar em novos lançamentos, com vendas significativas e margens robustas, em um portfólio diversificado de projetos, abrangendo diversos segmentos, localizações e tamanhos.

A Even também evoluiu muito na gestão de pessoas em 2007. Um grande número de colaboradores se juntou à empresa, como parte da preparação da companhia para o forte movimento de expansão pelo qual passa o setor imobiliário. Foram implantados planos de Stock Options e outros benefícios importantes para o conjunto dos colaboradores, sempre com o objetivo de atrair mais e reter mais profissionais em nosso quadro.

No campo financeiro, fomos pioneiros na contratação de uma linha de R$ 800 milhões junto ao Unibanco, na forma de Plano Individualizado, que permite aos clientes adquirir unidades imobiliárias na planta e ter acesso a condições muito competitivas de financiamento, além de propiciar à empresa a antecipação de recursos de capital de giro.

Na área de construção, fomos destaque contínuo, com a entrega de grandes empreendimentos e a operação de quase 30 canteiros simultâneos de obras, transformando-nos em uma das maiores construtoras do país.

É também importante mencionar as parcerias que fechamos ao longo do ano (com a empresa Brisa, em Minas Gerais, com a empresa Melnick, no RS e com outros parceiros regionais fora de SP), reforçando nossa constante abertura para a busca de novos negócios em diversas partes do Brasil.

Foi também muito importante, em 2007, a preparação de nossa inserção no segmento de baixa renda (que chamaremos comercialmente de Acessível). Constituímos um land bank com VGV potencial de R$ 220 milhões nesse segmento, para lançamentos a partir de 2008, compreendendo cerca de 3.600 unidades. Nossa estratégia compreende também uma importante parceria com a empresa InMax, que detém tecnologia própria de construção para a baixa renda.

Igualmente relevante foi a conversão, no início de 2008, do empréstimo estruturado de R$ 150 milhões, contratados junto aos bancos Itaú e Unibanco, em uma operação de debêntures, com prazo final de 5 anos e amortizações anuais a partir do 3º. ano. Esta operação faz parte do programa de R$ 500 milhões, que contou ainda com a emissão de uma tranche adicional de R$ 100 milhões, coordenada pelo Banco Votorantim, também no início de 2008.

Por último, vale destacar o desempenho da empresa em termos operacionais e financeiros, conforme se poderá ver nas páginas seguintes. Os indicadores de negócios da companhia são sólidos, consistentes e crescentes. Aliados a uma política de funding de alta qualidade e a uma utilização consciente das fontes disponíveis de recursos, nós nos capacitamos em 2007 para um salto ainda maior de realizações nos próximos anos, reforçando nossa visão de que somos e continuaremos a ser um player de enorme relevância no cenário imobiliário brasileiro.

O quadro abaixo apresenta nossos principais indicadores financeiros e operacionais:

Dados Financeiros Consolidados	4T07[1]	4T06[2]	Var. (%)	12M07[3]	12M06[4]	Var. (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	152.174	65.953	130,7%	428.436	205.450	108,5%
Lucro Bruto	57.735	24.055	140,0%	166.404	74.547	123,2%
Margem Bruta	37,9%	36,5%	1,4pp	38,8%	36,3%	2,5pp
EBITDA Ajustado[5]	26.523	7.346	261,1%	78.081	33.200	135,2%
Margem EBITDA Ajustada[5]	17,4%	11,1%	6,3pp	18,2%	16,2%	2,0pp
Lucro Líquido Ajustado[5]	18.618	3.429	443,0%	52.857	22.399	136,0%
Margem Líq. Ajustada Antes Part. Minoritários[5]	13,9%	5,8%	8,1pp	13,8%	13,8%	0,0pp
Receita Líquida a Apropriar[6]	675.643	255.016	164,9%	675.643	255.016	164,9%
Resultado a Apropriar[6]	237.270	86.350	174,8%	237.270	86.350	174,8%
Margem dos Resultados a Apropriar[6]	35,1%	33,9%	1,2pp	35,1%	33,9%	1,2pp
Capital de Giro[7]	715.707	208.824	242,7%	715.707	208.824	242,7%
Dívida Líquida[8]	(20.197)	(66.793)	(69,8%)	(20.197)	(66.793)	(69,8%)
Patrimônio Líquido	654.552	123.785	428,8%	654.552	123.785	428,8%
Ativos Totais	1.105.637	415.627	166,0%	1.105.637	415.627	166,0%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	12	7	71,4%	28	11	154,5%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)[9]	1.100.774	485.031	126,9%	2.055.027	744.436	176,1%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	1.100.774	343.705	220,3%	1.846.553	523.897	252,5%
Participação Even nos Lançamentos	100,0%	70,9%	29,1pp	89,9%	70,4%	19,5pp
Número de Unidades Lançadas	2.502	1.015	146,5%	4.345	1.485	192,6%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	346.283	152.821	126,6%	640.607	232.637	175,4%
Preço Médio de Lançamento (R$/m²)	3.179	3.174	0,2%	3.208	3.200	0,2%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%)[10]	347.462	243.255	42,8%	1.038.908	680.117	52,8%
Vendas Contratadas (% Even)	296.683	143.227	107,1%	790.884	338.595	133,6%
Participação Even nas Vendas Contratadas	85,4%	58,9%	26,5pp	76,1%	49,8%	26,3pp
Número de Unidades Vendidas	903	442	104,3%	2.436	1.292	88,5%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	116.525	77.641	50,1%	338.496	223.119	51,7%
Preço Médio de Venda (R$/m²)	2.982	3.133	(4,8%)	3.069	3.048	0,7%

1 Quarto trimestre de 2007.
2 Quarto trimestre de 2006.
3 Janeiro a Dezembro de 2007.
4 Janeiro a Dezembro de 2006.
5 Vide definições em tópico específico do Desempenho Econômico-Financeiro.
6 Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2007.
7 Soma das contas ligadas à atividade operacional incluídas no ativo circulante e realizável a longo prazo, subtraídas da soma das contas ligadas à atividade operacional incluídas no passivo circulante e exigível a longo prazo.
8 Resultado obtido pela subtração do endividamento total menos o saldo das disponibilidades.
9 Valor geral de vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, inclusive mediante permuta, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento.
10 Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).

Desempenho Setorial

O ano de 2007 foi marcado por um ótimo desempenho da economia, com uma taxa de crescimento do PIB superior a 5%, impulsionada pelo patamar mais baixo das taxas de juros reais e pelo acelerado crescimento da oferta de crédito imobiliário. O volume financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) cresceu 96,8% em 2007e o setor passou a ser mais amplamente incentivado pelo governo federal, especialmente através de medidas de apoio ao financiamento de imóveis destinados aos segmentos mais populares. O setor de construção civil foi, em 2007, o que mais gerou empregos no País, segundo o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP).

O relevante desempenho de setores que são fortes geradores de renda e emprego, como os setores automobilístico e de construção civil, além de uma situação favorável para a exportação de commodities básicas como minérios, aço e demais metais, contribuíram para o bom cenário verificado no ano. Por outro lado, o aquecimento imobiliário passou a indicar potencial escassez não só de mão-de-obra qualificada, mas também de equipamentos e insumos para a construção civil, talvez o principal ponto de preocupação para os próximos anos.

Frente às expectativas de continuidade deste cenário positivo nos próximos anos, o fluxo de entrada de dólares seguiu abundante, levando a um fortalecimento de 17% do real no ano e a um forte aumento dos investimentos no país.

No campo inflacionário, a recuperação mundial dos preços dos alimentos pressionou os índices de preços no final do ano, levando o IPCA a encerrar 2007 muito próximo à meta de 4,5% e o Banco Central a interromper, após setembro de 2007, o ciclo de flexibilização da política monetária, que reduziu a taxa SELIC de 13,25% para 11,25% no ano.

Desempenho Operacional

Lançamentos

Nestes últimos três meses, mantivemos nosso ritmo de lançamentos, com o início de comercialização de 12 novos empreendimentos, (9 em SP, 1 no RJ, 1 em BH e 1 em São José dos Campos, SP) totalizando R$ 1.100,8 milhões em VGV lançado. A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

Empreendimento	Cidade	Lançamento	VGV Total (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	Part. Even
Vida Viva Butantã	São Paulo	out/07	52.690	21.899	210	100,0%
Vivre Alto da Boa Vista	São Paulo	nov/07	72.269	23.412	191	100,0%
Monteciello	Belo Horizonte	nov/07	112.695	25.637	112	100,0%
Vida Viva São Bernardo	Grande São Paulo	nov/07	78.924	32.540	312	100,0%
Du Champ	São Paulo	dez/07	114.813	25.801	108	100,0%
Vida Viva Pq. Santana	São Paulo	dez/07	65.768	23.161	220	100,0%
Nouveaux Ipiranga	São Paulo	dez/07	70.609	21.766	148	100,0%
Mooca Terrazza	São Paulo	dez/07	52.364	15.850	104	100,0%
Mooca Veranda	São Paulo	dez/07	91.118	25.311	156	100,0%
Signature	São Paulo	dez/07	47.049	8.254	21	100,0%
Grand Club - SJ dos Campos	Interior de São Paulo	dez/07	205.340	82.944	480	100,0%
Up Life	Rio de Janeiro	dez/07	137.135	39.708	440	100,0%
			1.100.774	**346.283**	**2.502**	**100,0%**

Do total lançado no ano de 2007, 14,5% do VGV total (16,1% se considerada apenas a parcela da Companhia nos lançamentos) relacionaram-se ao segmento emergente. Os empreendimentos voltados aos públicos de média, média-alta e alta rendas tiveram participação de 85,5% no VGV total lançado (83,9% se considerada apenas a parcela da Companhia nos lançamentos). As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento, tanto no 4T07 quanto no período de 12M07:

	VGV Lançado 4T07			
Segmento	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades
Emergente	197.382	197.382	77.600	742
Médio	537.717	537.717	183.680	1.363
Médio-Alto	91.118	91.118	25.311	156
Alto	227.508	227.508	51.438	220
Alto-Luxo	47.049	47.049	8.254	21
	1.100.774	**1.100.774**	**346.283**	**2.502**

	VGV Lançado 12M07			
Segmento	VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades
Emergente	297.601	297.601	117.416	1.191
Médio	738.588	650.934	262.635	1.882
Médio-Alto	555.859	435.039	161.719	880
Alto	365.030	365.030	82.798	347
Alto Luxo	97.949	97.949	16.039	45
	2.055.027	**1.846.553**	**640.607**	**4.345**

Comercialização

O total de vendas contratadas no período somou R$ 347,5 milhões (R$ 296,7 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia nas vendas). Este resultado é reflexo da abordagem diferenciada de marketing da empresa e das condições favoráveis de mercado. As tabelas abaixo fornecem a abertura da comercialização do 4º trimestre e dos 12M07, por segmento de produto:

	4T07			
Segmento	Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades
Emergente	48.988	49.157	21.637	226
Médio	118.241	103.150	47.880	388
Médio-Alto	78.646	68.573	24.329	176
Alto	66.571	64.192	17.285	92
Alto Luxo	35.016	11.611	5.394	21
	347.462	**296.683**	**116.525**	**903**

	12M07			
Segmento	Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades
Emergente	126.699	126.318	53.176	584
Médio	225.152	177.008	89.912	771
Médio-Alto	416.019	323.372	131.742	806
Alto	160.907	126.409	41.660	198
Alto Luxo	110.131	37.777	22.006	77
	1.038.908	**790.884**	**338.496**	**2.436**

A abertura da comercialização por ano de lançamento do produto pode ser verificada nas tabelas abaixo:

	4T07			
Ano Lançamento	Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades
Até 2004	6.031	1.926	1.322	10
2005	29.899	8.397	4.874	29
2006	22.964	15.260	8.086	64
2007	288.568	271.100	102.243	800
	347.462	**296.683**	**116.525**	**903**

	12M07			
Ano Lançamento	Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades
Até 2004	41.183	11.491	10.064	58
2005	98.041	33.015	21.012	137
2006	292.106	219.560	95.865	682
2007	607.578	526.818	211.555	1.559
	1.038.908	**790.884**	**338.496**	**2.436**

Levando-se em consideração a totalidade das vendas ao longo dos 12M07, foram comercializados R$ 1.038,9 milhões de produtos imobiliários (R$ 790,9 milhões se considerada apenas a parcela da Even). O volume total de vendas dos 12M07 superou em 133,6% o total comercializado de R$ 338,6 milhões em todo o ano de 2006 (considerada apenas a parcela da Even nas vendas).

Em 31 de dezembro de 2007, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam R$ 1.534,5 milhões em valor potencial total de vendas (R$ 1.351,9 se considerada apenas a parcela Even). As participações utilizadas na consolidação do VGV Even foram as mesmas consideradas na apuração dos saldos de imóveis em construção e de custo a incorrer do estoque consolidados. A tabela abaixo apresenta a abertura do valor potencial de vendas do estoque, por ano de lançamento:

Ano	VGV Total	VGV Even	Unidades
Até 2004	41.989	8.645	51
2005	19.228	9.675	83
2006	128.055	106.574	269
2007	1.345.237	1.226.981	2.866
Total	**1.534.509**	**1.351.875**	**3.269**

As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 35,1%, se assumidos, além dos custos totais das unidades em estoque, também o impacto de uma taxa média de comercialização paga à empresa imobiliária de 3,2% e considerando-se a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2007.

Terrenos

Os terrenos negociados totalizam 998.360 m² de área, que permitem à Companhia lançar aproximadamente R$ 5,4 bilhões em produtos imobiliários (R$ 4,0 bilhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado). Mantivemos no 4T07 nossa política de adquirir terrenos que nos possibilitem alta velocidade de vendas e baixa concentração em termos de segmento, localização e tamanho do empreendimento. Estes terrenos representam potencial para 63 lançamentos dentro dos próximos 48 meses. A tabela mostra os terrenos negociados pela Companhia, por empreendimento, em 3 de março de 2008:

Empreendimento	Data de Compra	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ milhares) Total	VGV Esperado (R$ milhares) Even
Arruda Alvim	mar-08	3.162	7.320	95	39.680	39.680
Assungui	ago-07	3.028	16.381	112	53.450	53.450
Atrium 1	jul-07	5.000	10.368	15	39.746	33.784
AV da Ligação	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
Betânia	mar-08	13.819	20.818	237	38.037	32.331
Cinecittá (Rua da Mata)	jul-07	12.500	25.272	192	101.088	85.925
Club Park Barra (1ª fase)	nov-06	21.758	34.171	410	103.539	93.185
Club Park Barra (2ª fase)	nov-06	5.000	15.684	410	103.539	93.185
Club Park Butantã (Trajano Reis)	mar-07	19.661	57.211	400	168.773	168.773
Colinas Morumbi (2ª fase)	jan-07	45.192	45.709	286	127.118	38.135
Colinas Morumbi (3ª fase)	jan-07	21.612	21.860	168	62.616	18.785
Coliseu	jan-08	9.319	27.325	215	97.576	97.576
Corporate Nações	dez-06	7.048	24.552	25	147.312	147.312
Double (Gabrielle 2)	jul-07	3.103	15.727	52	73.916	73.916
Eiras Garcia	dez-06	5.000	15.684	132	42.669	42.669
E-Office Design (Berrini)	abr-07	3.285	13.273	276	74.845	37.423
EPO	jul-07	9.000	19.017	160	84.637	71.941
Filipinas	ago-07	3.850	14.390	50	57.559	57.559
Gastão Vidigal	ago-07	13.524	41.271	466	155.006	77.503
Genesis	out-07	68.000	234.939	309	95.680	23.920
Genesis II	out-07	68.000	234.939	309	118.541	29.635
Green	jul-07	21.765	38.296	190	155.219	77.610

Continua...

...Continuação

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

COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Empreendimento	Data de Compra	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ milhares) Total	VGV Esperado (R$ milhares) Even
Honoré	out-07	1.360	3.526	14	15.877	7.939
Icon (Atrium 2)	jul-07	9.916	20.916	436	98.305	83.560
Jamel Cecilio (Comercial)	nov-06	2.708	13.263	324	45.093	22.546
Jamel Cecilio (Residencial)	nov-06	6.244	30.580	224	87.154	43.577
Le Parc II	jul-07	2.269	12.169	60	40.158	40.158
Lima e Silva	out-07	4.473	14.345	208	45.272	45.272
Luis dos Santos Cabral	jul-07	2.883	11.190	28	63.783	63.783
Milton Campos (Vila Castela II)	jul-07	8.000	33.280	192	130.740	104.592
Montemagno	fev-07	7.634	24.168	216	76.687	76.687
Monterosso (Nova Lima II)	mai-07	12.405	13.027	64	43.059	43.059
Office Guarulhos	fev-07	3.681	16.692	352	63.430	31.715
Office Nações	dez-06	4.570	16.660	307	78.302	78.302
Paulistano 1ª fase (Colinas)	jan-07	88.818	89.836	629	242.557	72.767
Plaza Mayor Ipiranga	set-06	25.000	71.890	390	240.831	240.831
Popular Vila Prudente	mar-07	8.643	12.821	211	30.130	30.130
Popular Guarulhos	ago-07	12.852	20.460	354	39.897	33.912
Popular Parque São Lucas	mar-08	5.132	7.956	139	16.827	14.303
Popular Taubaté	out-07	10.028	16.036	304	27.261	23.172
Prefeitura (Vila Castela III)	out-07	5.500	12.160	50	48.640	41.344
Riverside Plaza (1ª fase)	dez-05	7.148	25.416	14	120.727	60.363
Riverside Plaza (2ª fase)	dez-05	5.000	10.368	15	39.746	19.873
Roseira I	dez-07	67.876	45.811	787	90.278	28.438
Roseira II	dez-07	67.876	45.811	787	90.278	28.438
Roseira III	dez-07	67.876	45.811	787	90.278	28.438
Saturnino I	mar-08	13.641	21.264	220	63.100	31.550
Saturnino II	mar-08	14.359	22.810	360	68.829	34.415
Sophistic (Campo Belo II)	mai-07	6.282	32.790	81	162.116	162.116
Sorocaba 2	nov-07	12.760	36.115	304	90.288	90.288
Tabajaras	out-07	4.300	16.692	144	54.249	54.249
Teixeira Soares	out-07	5.516	5.464	14	25.772	12.886
Vale do Sereno	mar-08	41.000	91.640	588	293.601	249.561
Vida Viva Água Rasa	set-07	3.160	9.856	96	29.568	29.568
Vida Viva Atlântica	fev-08	4.573	16.208	172	44.167	44.167
Vida Viva Golfe Clube	ago-07	3.963	11.546	112	35.364	35.364
Vida Viva Guarulhos	fev-07	7.179	32.556	342	84.646	42.323
Vida Viva Santo André I	jun-07	8.487	26.611	347	103.164	103.164
Vida Viva Santo André II	jun-07	8.487	26.611	347	103.164	103.164
Vida Viva Vila Guilherme (Taquara)	out-07	4.330	11.400	120	31.125	31.125
Weekend (Motel)	mai-07	14.304	22.079	336	56.723	56.723
		998.360	**2.027.720**	**15.450**	**5.415.317**	**4.047.204**

As tabelas abaixo fornecem a abertura dos terrenos negociados por segmento de mercado e por localização:

Ano	Segmento de Mercado	Número de Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ milhares) Total	VGV Esperado (R$ milhares) Even
2008	Popular	4	99.399	95.128	1.656	187.566	115.652
2008	Emergente	5	32.936	87.437	1.006	237.426	195.103
2008	Médio	9	161.427	333.272	2.383	1.009.131	795.764
2008	Médio-Alto	6	57.051	133.139	1.038	526.443	387.667
2008	Alto	4	31.601	79.603	320	350.477	272.868
2008	Alto-Luxo	2	18.687	45.817	145	205.175	205.175
2008	Comercial	4	19.590	64.144	1.388	281.673	175.244
2008	Loteamento	1	68.000	234.939	309	95.680	23.920
Total		**35**	**488.691**	**1.073.479**	**8.245**	**2.893.571**	**2.171.393**
2009	Popular	2	18.951	28.774	376	54.864	46.634
2009	Emergente	5	49.547	113.504	1.446	382.424	316.460
2009	Médio	8	161.641	288.188	2.513	920.946	723.384
2009	Médio-Alto	3	38.334	97.066	504	373.130	310.622
2009	Alto	1	5.516	5.464	14	25.772	12.886
2009	Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-
2009	Comercial	6	31.928	94.684	471	465.513	379.314
2009	Loteamento	1	68.000	234.939	309	118.541	29.635
Total		**26**	**373.917**	**862.619**	**5.632**	**2.341.190**	**1.818.935**
2010	Popular	1	67.876	45.811	787	90.278	28.438
2010	Emergente	-	-	-	-	-	-
2010	Médio	-	-	-	-	-	-
2010	Médio-Alto	-	-	-	-	-	-
2010	Alto	-	-	-	-	-	-
2010	Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-
2010	Comercial	-	-	-	-	-	-
2010	Loteamento	-	-	-	-	-	-
Total		**1**	**67.876**	**45.811**	**787**	**90.278**	**28.438**
2011	Popular	1	67.876	45.811	787	90.278	28.438
2011	Emergente	-	-	-	-	-	-
2011	Médio	-	-	-	-	-	-
2011	Médio-Alto	-	-	-	-	-	-
2011	Alto	-	-	-	-	-	-
2011	Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-
2011	Comercial	-	-	-	-	-	-
2011	Loteamento	-	-	-	-	-	-
Total		**1**	**67.876**	**45.811**	**787**	**90.278**	**28.438**
Total	Popular	8	254.102	215.524	3.605	422.986	219.162
	Emergente	10	82.483	200.941	2.452	619.850	511.563
	Médio	17	323.068	621.460	4.896	1.930.077	1.519.148
	Médio-Alto	9	95.385	230.205	1.542	899.573	698.289
	Alto	5	37.117	85.067	334	376.249	285.754
	Alto-Luxo	2	18.687	45.817	145	205.175	205.175
	Comercial	10	51.518	158.828	1.859	747.186	554.558
	Loteamento	2	136.000	469.878	618	214.221	53.555
Total		**63**	**998.360**	**2.027.720**	**15.450**	**5.415.317**	**4.047.204**

Ano	Localização	Número de Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Áreas (m²) Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ milhares) Total	VGV Esperado (R$ milhares) Even
2008	Grande São Paulo	19	225.176	520.150	4.431	1.737.932	1.373.194
2008	Interior de São Paulo	2	77.904	61.847	1.091	117.539	51.610
2008	Rio de Janeiro	2	36.069	60.375	526	211.942	134.333
2008	Goiás	3	11.221	56.012	608	172.405	106.281
2008	Minas Gerais	6	64.488	122.285	1.058	496.924	428.844
2008	Nordeste	-	-	-	-	-	-
2008	Sul	3	73.833	252.810	531	156.829	77.131
Total		**35**	**488.691**	**1.073.479**	**8.245**	**2.893.571**	**2.171.393**
2009	Grande São Paulo	12	125.411	244.955	2.047	925.492	709.917
2009	Interior de São Paulo	1	12.760	36.115	304	90.288	90.288
2009	Rio de Janeiro	2	26.758	49.855	820	207.078	186.370
2009	Goiás	-	-	-	-	-	-
2009	Minas Gerais	6	98.153	219.892	1.344	744.514	626.298
2009	Nordeste	1	9.319	27.325	215	97.576	97.576
2009	Sul	4	101.516	284.477	903	276.242	108.486
Total		**26**	**373.917**	**862.619**	**5.632**	**2.341.190**	**1.818.935**
2010	Grande São Paulo	-	-	-	-	-	-
2010	Interior de São Paulo	1	67.876	45.811	787	90.278	28.438
2010	Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-
2010	Goiás	-	-	-	-	-	-
2010	Minas Gerais	-	-	-	-	-	-
2010	Nordeste	-	-	-	-	-	-
2010	Sul	-	-	-	-	-	-
Total		**1**	**67.876**	**45.811**	**787**	**90.278**	**28.438**
2011	Grande São Paulo	-	-	-	-	-	-
2011	Interior de São Paulo	1	67.876	45.811	787	90.278	28.438
2011	Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-
2011	Goiás	-	-	-	-	-	-
2011	Minas Gerais	-	-	-	-	-	-
2011	Nordeste	-	-	-	-	-	-
2011	Sul	-	-	-	-	-	-
Total		**1**	**67.876**	**45.811**	**787**	**90.278**	**28.438**
Total	Grande São Paulo	31	350.587	765.105	6.478	2.663.424	2.083.111
Total	Interior de São Paulo	5	226.416	189.584	2.968	388.383	198.774
Total	Rio de Janeiro	4	62.827	110.230	1.346	419.020	320.703
Total	Goiás	3	11.221	56.012	608	172.405	106.281
Total	Minas Gerais	12	162.641	342.177	2.402	1.241.438	1.055.142
Total	Nordeste	1	9.319	27.325	215	97.576	97.576
Total	Sul	7	175.349	537.287	1.434	433.071	185.617
Total		**63**	**998.360**	**2.027.720**	**15.450**	**5.415.317**	**4.047.204**

Desempenho Econômico-Financeiro

Receita de Vendas e Serviços

No trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2007, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R$ 159,2 milhões, o que representou um aumento de R$ 90,1 milhões (130,4%) em relação à receita bruta operacional do mesmo período do ano anterior. Este aumento é proveniente do crescimento da receita de incorporação e revenda de imóveis, que atingiu R$ 151,8 milhões no 4T07, um aumento de R$ 87,0 milhões (134,3%) em relação ao 4T06. As novas vendas realizadas no trimestre contribuíram com R$ 85,5 milhões (56,3%) da receita de incorporação do período. O resultado também foi impactado pelo reconhecimento de receita de unidades comercializadas em períodos anteriores em função da evolução financeira do custo no trimestre, o que contribuiu com R$ 66,3 milhões (43,7%) da receita de incorporação do período.

Nos 12M07, a receita bruta de incorporação e revenda de imóveis atingiu R$ 431,3 milhões, o que representou um aumento de R$ 228,1 milhões (112,3%) sobre o mesmo período do ano anterior. As novas vendas contribuíram, nos doze meses, com R$ 256,8 milhões (59,5%), enquanto que a receita bruta por evolução financeira do custo totalizou R$ 174,5 milhões (40,5%).

O quadro abaixo apresenta a evolução das receitas contabilizadas nos períodos, agrupadas por ano de lançamento:

Ano de Lançamento	4T07 Receita Reconhecida (R$ milhares)	4T07 Receita Reconhecida %
2003	-	-
2004	1.165	0,8%
2005	35.484	23,4%
2006	42.565	28,0%
2007	72.602	47,8%

Ano de Lançamento	12M07 Receita Reconhecida (R$ milhares)	12M07 Receita Reconhecida %
2003	3.124	0,7%
2004	18.458	4,3%
2005	114.633	26,6%
2006	146.819	34,0%
2007	148.315	34,4%

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 4T07:

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido 30/9/2007	% Vendido 31/12/2007	Evolução Financeira do Custo 30/9/2007	Evolução Financeira do Custo 31/12/2007
Arts Ibirapuera	3T07	100,00%	27,42%	31,64%	50,43%	50,66%
Azuli	3T03	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Boulevard São Francisco	4T06	100,00%	47,55%	49,63%	31,83%	40,81%
Breeze	4T05	50,00%	96,11%	96,11%	67,79%	83,11%
Breeze Santana	3T07	100,00%	45,45%	75,95%	30,82%	31,19%
Campo Belíssimo	3T06	70,46%	84,94%	84,84%	46,47%	52,30%
Club Park Santana	4T05	50,00%	99,63%	99,40%	70,95%	87,07%
Concetto	2T07	100,00%	98,07%	98,07%	27,64%	38,15%
Du Champ	4T07	100,00%		16,42%		38,62%
Duo	4T05	25,00%	87,23%	97,68%	73,07%	80,40%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,00%	89,18%	88,65%	68,27%	94,77%
Especiale	1T07	100,00%	45,77%	50,59%	42,73%	45,73%
Gabrielle	3T07	100,00%	9,15%	28,63%	31,05%	40,21%
Grand Club - SJ dos Campos	4T07	100,00%		13,36%		11,06%
Horizons	4T03	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Icon	2T03	50,00%	96,61%	98,30%	100,00%	100,00%
Iluminatto	4T06	100,00%	100,00%	100,00%	37,99%	46,03%
In Cittá	2T07	100,00%	53,02%	54,42%	40,96%	42,49%
Inspiratto	4T06	100,00%	82,90%	90,62%	43,44%	50,03%
Le Parc	1T07	50,00%	87,48%	87,48%	15,05%	16,72%
L'essence	3T07	50,00%	2,92%	33,75%	21,83%	20,41%
Monteciello	4T07	100,00%		23,01%		22,65%
Mooca Terrazza	4T07	100,00%		20,33%		19,57%
Mooca Veranda	4T07	100,00%		24,81%		29,18%
Nouveaux Ipiranga	4T07	100,00%		37,67%		26,96%
Particolare	4T06	15,00%	84,90%	87,92%	42,00%	44,04%
Personale	2T04	50,00%	69,43%	75,90%	100,00%	100,00%
Plaza Mayor	4T06	75,00%	87,49%	96,00%	25,45%	29,42%
Reserva do Bosque	2T06	50,00%	59,17%	62,51%	19,82%	41,56%
Reserva Granja Julieta	3T04	15,00%	82,50%	83,46%	100,00%	100,00%
Signature	4T07	100,00%		4,66%		43,11%
Spa Spazio Dell'Acqua	3T07	100,00%	15,63%	38,16%	22,38%	24,84%
Tendence	1T07	50,00%	61,43%	68,10%	8,38%	14,40%
Terra Vitris	3T05	50,00%	98,71%	100,00%	83,68%	98,28%
The Gift	2T07	50,00%	36,89%	39,55%	43,42%	32,02%
The View	1T05	45,00%	79,26%	85,41%	87,98%	100,00%
Up Life	4T07	100,00%		9,92%		24,05%
Verte	1T07	100,00%	94,17%	94,17%	20,37%	30,32%
Vida Viva Butantã	4T07	100,00%		24,94%		17,64%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,00%	29,02%	29,76%	18,21%	19,26%
Vida Viva Mooca	4T06	100,00%	74,01%	73,38%	27,69%	35,87%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,00%	77,18%	77,18%	25,37%	29,46%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100,00%		26,63%		18,02%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,00%	78,32%	81,32%	22,90%	29,37%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,00%	65,78%	74,79%	16,57%	18,19%
Vitá	4T05	50,00%	99,57%	99,57%	64,72%	82,64%
Vitá Araguaia	3T07	100,00%	34,69%	36,51%	12,30%	12,42%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100,00%		23,72%		20,79%
Vida Viva Pq. Santana	4T07	100,00%		27,17%		23,44%
Window	4T04	49,90%	98,73%	100,00%	100,00%	100,00%
Wingfield	3T06	100,00%	89,42%	90,90%	57,54%	73,03%

Abaixo, a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos nos 12M07:

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido 31/12/2006	% Vendido 31/12/2007	Evolução Financeira do Custo 31/12/2006	Evolução Financeira do Custo 31/12/2007
Arts Ibirapuera	3T07	100,00%		31,64%		50,66%
Azuli	3T03	50,00%	90,63%	100,00%	100,00%	100,00%
Boulevard São Francisco	4T06	100,00%	16,80%	49,63%	18,12%	40,81%
Breeze	4T05	50,00%	78,86%	96,11%	39,78%	83,11%
Breeze Santana	3T07	100,00%		75,95%		31,19%
Campo Belíssimo	3T06	70,46%	67,96%	84,84%	39,74%	52,30%
Club Park Santana	4T05	50,00%	99,25%	99,40%	34,16%	87,07%
Concetto	2T07	100,00%		98,07%		38,15%
Du Champ	4T07	100,00%		16,42%		38,62%
Duo	4T05	25,00%	65,95%	97,68%	40,03%	80,40%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,00%	87,33%	88,65%	20,21%	94,77%
Especiale	1T07	100,00%		50,59%		45,73%
Gabrielle	3T07	100,00%		28,63%		40,21%
Grand Club - SJ dos Campos	4T07	100,00%		13,36%		11,06%
Horizons	4T03	50,00%	98,48%	100,00%	100,00%	100,00%
Icon	2T03	50,00%	93,22%	98,30%	100,00%	100,00%
Iluminatto	4T06	100,00%	79,18%	100,00%	25,43%	46,03%
In Cittá	2T07	100,00%		54,42%		42,49%
Inspiratto	4T06	100,00%	26,22%	90,62%	25,37%	50,03%
Le Parc	1T07	50,00%		87,48%		16,72%
L'essence	3T07	50,00%		33,75%		20,41%
Monteciello	4T07	100,00%		23,01%		22,65%
Mooca Terrazza	4T07	100,00%		20,33%		19,57%
Mooca Veranda	4T07	100,00%		24,81%		29,18%
Nouveaux Ipiranga	4T07	100,00%		37,67%		26,96%
Particolare	4T06	15,00%	59,29%	87,92%	31,42%	44,04%
Personale	2T04	50,00%	58,22%	75,90%	100,00%	100,00%
Plaza Mayor	4T06	75,00%	15,74%	96,00%	21,39%	29,42%
Reserva do Bosque	2T06	50,00%	43,76%	62,51%	3,33%	41,56%
Reserva Granja Julieta	3T04	15,00%	73,34%	83,46%	68,42%	100,00%
Signature	4T07	100,00%		4,66%		43,11%
SPA	3T07	100,00%		38,16%		24,84%
Tendence	1T07	50,00%		68,10%		14,40%
Terra Vitris	3T05	50,00%	89,87%	100,00%	46,10%	98,28%
The Gift	2T07	50,00%		39,55%		32,02%
The View	1T05	45,00%	64,45%	85,41%	56,12%	100,00%
Up Life	4T07	100,00%		9,92%		24,05%
Verte	1T07	100,00%		94,17%		30,32%
Vida Viva Butantã	4T07	100,00%		24,94%		17,64%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,00%		29,76%		19,26%
Vida Viva Mooca	4T06	100,00%	38,04%	73,38%	29,01%	35,87%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,00%		77,18%		29,46%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100,00%		26,63%		18,02%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,00%	9,05%	81,32%	23,24%	29,37%

Continua...

...Continuação

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

COMENTÁRIO DO DESEMPENHO CONSOLIDADO ANUAL

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido 31/12/2006	% Vendido 31/12/2007	Evolução Financeira do Custo 31/12/2006	Evolução Financeira do Custo 31/12/2007
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,00%		74,79%		18,19%
Vitá	4T05	50,00%	88,68%	99,57%	31,67%	82,64%
Vitá Araguaia	3T07	100,00%		36,51%		12,42%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100,00%		23,72%		20,79%
Vida Viva Pq. Santana	4T07	100,00%		27,17%		23,44%
Window	4T04	49,90%	94,60%	100,00%	76,23%	100,00%
Wingfield	3T06	100,00%	76,09%	90,90%	36,20%	73,03%

A receita bruta operacional no 4T07 também foi positivamente impactada pela receita de construção e prestação de serviços, que atingiu R$ 7,4 milhões, um aumento de R$ 3,1 milhões (72,1%) em comparação com igual trimestre de 2006.

A receita bruta operacional foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R$ 7,0 milhões no 4T07, um aumento de R$ 3,8 milhões (118,8%) em comparação a igual período de 2006. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 4,4% sobre a receita bruta operacional, inferior aos 4,6% reconhecidos no quarto trimestre de 2006.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R$ 152,2 milhões no 4T07, aumentando R$ 86,2 milhões (130,6%) em comparação com a receita operacional líquida do mesmo período de 2006.

A receita operacional líquida de 2007 atingiu R$ 428,4 milhões aumentando R$ 222,9 milhões em relação à receita líquida de R$ 205,5 milhões de 2006.

Lucro Bruto

Ao longo dos últimos 12 meses, tivemos importante representatividade de lançamentos e vendas nos segmentos de médio-alto e alto padrões, representados pelos empreendimentos Wingfield, Campo Belíssimo, Particolare, Plaza Mayor, The Gift, In Citta, Arts Ibirapuera e Gabrielle. Como conseqüência, a margem bruta da empresa no ano de 2007 foi impactada positivamente, atingindo 38,8%, representando uma melhora em relação à margem bruta de 36,3% do ano de 2006. O quarto trimestre de 2007, isoladamente, apresentou margem bruta de 37,9%, um aumento em comparação ao mesmo período de 2006 (cuja margem bruta foi de 36,5%).

O lucro bruto atingiu R$ 57,7 milhões no trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2007, aumentando R$ 33,6 milhões (139,4%) em comparação com o lucro bruto em igual período de 2006. Nos 12M07, o lucro bruto atingiu R$ 166,4 milhões, o que representou um aumento de R$ 91,9 milhões (123,4%) em relação ao lucro bruto do ano de 2006.

Do custo das vendas realizadas no 4T07, o montante de R$ 44,4 milhões (47,0%) refere-se a custos reconhecidos relativos a vendas realizadas em períodos anteriores. As vendas contratadas no 4T07 tiveram um efeito de R$ 50,0 milhões (53,0%) no custo dos bens e serviços vendidos.

A margem bruta apresentou um acréscimo de 2,5 p.p., passando de 36,3% em 2006 para 38,8% em 2007.

Resultados Operacionais

Devido ao crescimento no volume de lançamentos realizados, principalmente a partir do segundo semestre de 2006, houve um aumento nos gastos comerciais correspondentes. Ainda que o orçamento de despesas comerciais tenha representado um % menor do VGV lançado (2,4%) no ano de 2007, o crescimento das despesas comerciais incorridas neste período foi superior ao crescimento do reconhecimento das receitas das vendas realizadas. Tal efeito decorre do fato de que uma importante parcela das despesas comerciais realizadas antes do início das comercializações e durante os meses de lançamento é refletida no resultado mais rapidamente do que as receitas de comercialização das unidades imobiliárias. Desta forma, as despesas comerciais como percentual do faturamento líquido são maiores nas fases iniciais dos empreendimentos do que a média orçada. Assim, no 4T07 as despesas comerciais atingiram R$ 20,6 milhões, um aumento de R$ 12,6 milhões (157,5%) em relação a igual período do ano anterior. No ano de 2007, as despesas comerciais atingiram R$ 48,8 milhões, representando um crescimento de R$ 31,5 milhões (182,1%) em relação ao mesmo período de 2006.

As despesas gerais e administrativas atingiram R$ 12,5 milhões no quarto trimestre de 2007, contra R$ 6,9 milhões no quarto trimestre de 2006. Esse aumento explica-se pelo maior tamanho da operação da empresa, que buscou preparar sua estrutura de apoio para o forte crescimento que se projeta para os anos seguintes. Tomando-se por base as despesas gerais e administrativas como percentual do VGV total lançado, no período de 12 meses encerrado em 31 de dezembro de 2007, obtivemos o índice de 2,1%, menor do que o índice de 3,0% observado nos doze meses de 2006.

O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R$ 0,4 milhão no quarto trimestre de 2007, R$ 1,5 milhão melhor em relação ao resultado financeiro líquido do quarto trimestre de 2006.

Nos ano de 2007, os gastos com abertura de capital foram de R$ 22,8 milhões.

O lucro operacional do quarto trimestre de 2007 foi de R$ 24,1 milhões, R$ 18,6 milhões superior ao resultado operacional do quarto trimestre de 2006.

O lucro operacional aumentou R$ 21,1 milhões, passando de R$ 30,8 milhões em 2006 para R$ 51,9 milhões em 2007.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R$ 3,7 milhões no quarto trimestre de 2007, uma variação de R$ 2,3 milhões (164,3%) em comparação com o valor do quarto trimestre de 2006. Esta variação decorre do aumento da receita e do lucro operacional apurados no segundo trimestre de 2007.

Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2007 apresentou lucro líquido de R$ 18,5 milhões, o que representou um acréscimo de R$ 15,1 milhões em relação ao lucro líquido do mesmo período de 2006. O lucro líquido ajustado do ano de 2007 (sem os gastos com abertura de capital) foi de R$ 52,9 milhões, o que representou um acréscimo de R$ 30,5 milhões (136,2%) em relação ao resultado ano de 2006. Esta variação reflete os aumentos de receita e lucro bruto alcançados no quarto trimestre e no ano de 2007.

EBITDA

O resultado ajustado (sem despesas com abertura de capital) antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2007 foi de R$ 26,5 milhões, um incremento de R$ 19,2 milhões (263,0%) em relação ao apurado no quarto trimestre de 2006. A margem EBITDA ajustada calculada sobre a receita líquida foi de 18,2% no ano de 2007, em comparação aos 16,2% apurados no ano de 2006. O aumento na margem EBITDA deve-se ao aumento da margem bruta da empresa, parcialmente neutralizado pelo aumento nas despesas gerais e administrativas e nas despesas comerciais (conseqüência do aumento de volume de operações da empresa).

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para os doze meses e quarto trimestre dos anos de 2006 e 2007:

	4T07	4T06	Var. (%)	12M07	12M06	Var. (%)
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	24.809	5.270	370,8%	52.641	30.618	71,9%
(+) Despesas Financeiras Líquidas	360	1.936	(81,4%)	(393)	2.397	(116,4%)
(+) Depreciação e Amortização	1.221	140	772,4%	3.049	185	1.548,1%
EBITDA	**26.390**	**7.346**	**259,2%**	**55.297**	**33.200**	**66,6%**
(–) Despesas com Oferta Pública	133	-	-	22.784	-	-
EBITDA Ajustado	**26.523**	**7.346**	**261,1%**	**78.081**	**33.200**	**135,2%**

Demonstrações Financeiras Proforma

Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras proforma

As demonstrações financeiras proforma foram elaboradas nas mesmas bases das demonstrações financeiras da Companhia, exceto por:

(a) Receita de vendas e contas a receber

As vendas de unidades concluídas e em construção foram apropriadas ao resultado na assinatura do contrato de venda, observado o regime de competência, independentemente do prazo de recebimento ou percentual de andamento da obra.

Em decorrência da alteração na forma de apuração da receita de vendas os impostos (PIS, COFINS, IR e CS) foram recalculados.

(b) Custo das vendas

O custo das unidades vendidas apropriado ao resultado é obtido pelos custos incorridos até a data de encerramento do exercício e, pela provisão da parcela a incorrer do custo total orçado do empreendimento.

A provisão para custos a incorrer das unidades vendidas é apresentada no passivo circulante e não circulante de acordo com a expectativa de sua ocorrência.

(c) Despesas comerciais

As despesas com vendas foram totalmente apropriadas ao resultado, inclusive os custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas diretamente relacionadas com cada empreendimento.

(d) Ágio (deságio) nos investimentos e imóveis a comercializar

O percentual de andamento das obras não é considerado na apuração da despesa de ágio.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, os efeitos do ágio são considerados no custo das vendas e no saldo de imóveis a comercializar.

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO PROFORMA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007

(Em milhares de reais)

Ativo	2007	Passivo e patrimônio líquido	2007
Circulante		**Circulante**	
Disponibilidades	182.428	Empréstimos e financiamentos	24.139
Contas a receber	362.041	Fornecedores	25.567
Imóveis a comercializar	459.833	Contas a pagar por aquisição de imóveis	53.804
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	15.373	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	8.822
Impostos e contribuições a compensar	6.374	Adiantamentos de clientes	447
Partes relacionadas		Impostos e contribuições a recolher	12.161
Despesas com vendas a apropriar		Provisão de custos a incorrer das unidades vendidas	213.921
Demais contas a receber	15.733	Dividendos propostos	6.897
	1.041.782	Partes relacionadas	5.467
		Demais contas a pagar	3.316
			354.541
Não circulante		**Não circulante**	
Realizável a longo prazo		Exigível a longo prazo	
Contas a receber	684.515	Empréstimos e financiamentos	178.486
Imóveis a comercializar	21.839	Contas a pagar por aquisição de imóveis	76.294
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.672	Tributos a pagar	39.169
Partes relacionadas	885	Adiantamentos para futuros investimentos	2.699
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.096	Imposto de renda e contribuição social diferidos	44.073
Demais contas a receber	543	Provisão de custos a incorrer das unidades vendidas	224.452
	716.550	Demais contas a pagar	1.395
			566.568
Permanente		**Participação de minoritários**	**32.693**
Investimentos	11		
Ágio (deságio), líquido		**Patrimônio líquido**	
Imobilizado	7.278	Capital social	607.257
	7.289	Reserva de lucros	204.562
	723.839		**811.819**
Total do ativo	**1.765.621**	**Total do passivo e patrimônio líquido**	**1.765.621**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO CONSOLIDADO PROFORMA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007

(Em milhares de reais)

	2007
Receita bruta operacional	
Incorporação e revenda de imóveis	870.903
Prestação de serviços	18.414
Deduções da receita bruta	(37.369)
Receita líquida operacional	**851.948**
Custo incorrido das vendas realizadas	**(539.272)**
Lucro bruto	**312.676**
Receitas (despesas) operacionais	
Comerciais	(74.248)
Gerais e administrativas	(38.388)
Honorários da administração	(4.536)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(362)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro e dos gastos com distribuição pública de ações	**195.142**
Resultado financeiro	
Despesas financeiras	(19.123)
Receitas financeiras	25.447
Variações monetárias e cambiais, líquidas	(5.931)
Gastos com distribuição pública de ações	(22.784)
Lucro operacional	**172.751**
Resultado não operacional, líquido	720
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**173.471**
Imposto de renda e contribuição social	
Corrente	(13.274)
Diferido	(11.959)
	(25.233)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	**148.238**
Participação de minoritários	(14.265)
Lucro líquido do exercício	**133.973**

EBITDA PROFORMA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 (Em milhares de reais)

Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**173.471**
(+) Despesas financeiras	(393)
(+) Depreciação e Amortização	3.049
EBITDA	**176.127**
(–) Gastos com distribuição pública de ações	(22.784)
EBITDA AJUSTADO	**198.911**

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

Ativo	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Circulante				
Disponibilidades (Nota 3)	106.207	7.813	182.428	22.865
Contas a receber (Nota 4)	18.946	9.499	230.244	80.035
Imóveis a comercializar (Nota 5)	25.454	23.282	462.961	220.956
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 11)	6.026	3.017	15.373	5.127
Impostos e contribuições a compensar	5.373	904	6.374	1.168
Partes relacionadas (Nota 10)	-	8.397	-	1.210
Despesas com vendas a apropriar (Nota 6)	379	550	41.846	16.404
Demais contas a receber	6.908	2.082	15.733	6.966
	169.293	**55.544**	**954.959**	**354.731**
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber (Nota 4)	6.422	2.328	113.832	52.688
Imóveis a comercializar (Nota 5)	-	-	21.839	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 7)	33.446	81.658	1.672	3.207
Partes relacionadas (Nota 10)	8.458	-	885	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 15)	4.325	364	4.618	459
Demais contas a receber	543	8	543	8
	53.194	**84.358**	**143.389**	**56.362**
Permanente				
Investimentos (Nota 7)	618.699	83.069	11	11
Ágio, líquido (Nota 7)	8.920	6.219	-	-
Imobilizado (Nota 8)	7.265	4.499	7.278	4.523
	634.884	93.787	7.289	4.534
	688.078	**178.145**	**150.678**	**60.896**
Total do ativo	**857.371**	**233.689**	**1.105.637**	**415.627**

Passivo e patrimônio líquido	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	475	75.176	24.139	79.698
Fornecedores	3.858	2.230	25.567	10.204
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 13)	7.870	8.068	53.804	68.668
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 11)	1.815	1.099	8.822	1.725
Adiantamentos de clientes (Nota 12)	350	1.039	1.052	8.069
Impostos e contribuições a recolher	4.804	2.550	12.161	8.953
Dividendos propostos (Nota 16)	6.897	5.566	6.897	5.566
Partes relacionadas (Nota 10)	7.361	4.086	5.467	1.930
Demais contas a pagar	1.716	1.733	3.316	3.185
	35.146	**101.547**	**141.225**	**187.998**
Não circulante				
Exigível a longo prazo				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	153.666	461	178.486	9.960
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 13)	8.140	4.673	76.294	67.430
Tributos a pagar (Nota 14)	1.282	430	13.356	4.644
Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 7)	-	-	2.699	4.959
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 15)	4.325	364	19.371	4.468
Demais contas a pagar	257	1.394	1.395	1.394
	167.670	**7.322**	**291.601**	**92.855**
Participação de minoritários	**-**	**-**	**18.259**	**10.989**
Patrimônio líquido (Nota 16)				
Capital social	607.257	99.666	607.257	99.666
Reserva de lucros	47.298	25.154	47.295	24.119
	654.555	**124.820**	**654.552**	**123.785**
Total do passivo e patrimônio líquido	**857.371**	**233.689**	**1.105.637**	**415.627**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Continua...

...Continuação

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO – EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	29.607	18.144	431.349	203.179
Prestação de serviços	30.672	12.226	18.414	12.226
Deduções da receita bruta	(4.928)	(2.444)	(21.327)	(9.955)
Receita líquida operacional	**55.351**	**27.926**	**428.436**	**205.450**
Custo incorrido das vendas realizadas	**(22.945)**	**(11.824)**	**(262.032)**	**(130.903)**
Lucro bruto	**32.406**	**16.102**	**166.404**	**74.547**
Receitas (despesas) operacionais				
Comerciais	(4.038)	(1.686)	(48.806)	(17.342)
Gerais e administrativas	(35.650)	(20.024)	(38.388)	(22.130)
Honorários da administração	(4.536)	(62)	(4.536)	(62)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(336)	(1.888)	(362)	(1.830)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro e dos gastos com distribuição pública de ações	**(12.154)**	**(7.558)**	**74.312**	**33.183**
Resultado das participações societárias (Nota 7)				
Equivalência patrimonial	62.900	33.047	-	-
Ganho (perda) em sociedades controladas	(29)	42	-	-
Amortização do ágio	(1.854)	(4)	-	-
Provisão para perdas	(113)	-	-	-
Resultado financeiro				
Despesas financeiras	(18.350)	(5.540)	(24.186)	(8.539)
Receitas financeiras	20.307	2.811	25.958	5.921
Variações monetárias e cambiais, líquidas	398	494	(1.379)	221
Gastos com distribuição pública de ações	(22.784)	-	(22.784)	-
Lucro operacional	**28.321**	**23.292**	**51.921**	**30.786**
Resultado não operacional, líquido	720	142	720	(168)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**29.041**	**23.434**	**52.641**	**30.618**
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	-	(5.389)	(4.524)
Diferido	-	-	(10.744)	2.182)
	-	-	(16.133)	(2.342)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	**29.041**	**23.434**	**36.508**	**28.276**
Participação de minoritários	-	-	(6.435)	(5.877)
Lucro líquido do exercício	**29.041**	**23.434**	**30.073**	**22.399**
Lucro líquido por ação do capital social no fim do exercício - R$	0,21	0,51		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

	Controladora		Consolidado	
Origens dos recursos	2007	2006	2007	2006
Das operações sociais				
Lucro líquido do exercício	29.041	23.434	30.073	22.399
Despesas (receitas) que não afetam o capital circulante				
Equivalência patrimonial	(62.900)	(33.047)	-	-
Amortização de ágio/deságio	1.854	4	-	-
(Ganho) perda em sociedades controladas	29	(42)	-	-
Provisão para perdas	113	-	-	-
Depreciação	1.192	135	1.195	141
Valor residual do ativo imobilizado baixado	-	11	-	11
Tributos a pagar a longo prazo	852	96	8.712	1.696
Encargos financeiros do exigível a longo prazo	3.666	74	4.024	945
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	10.744	(2.182)
Participação de minoritários no resultado	-	-	6.435	5.877
	(26.153)	**(9.335)**	**61.183**	**28.887**
Recursos aplicados nas operações sociais	26.153	9.335	-	-
	-	**-**	**61.183**	**28.887**
De terceiros e partes relacionadas				
Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.467	2.846	32.488	45.148
Empréstimos e financiamentos	150.000	-	190.963	3.056
Adiantamentos para futuros investimentos	-	-	-	4.959
Demais contas a pagar	-	910	1	668
Aumento da participação de minoritários	-	-	835	21
Lucros recebidos de investidas	5.023	7.695	-	-
Dos acionistas				
Aumento de capital	507.591	87.538	507.591	87.538
	666.081	98.989	731.878	141.390
Total dos recursos obtidos	**666.081**	**98.989**	**793.061**	**170.277**
Aplicações de recursos				
Nas operações sociais	26.153	9.335	-	-
No realizável a longo prazo				
Contas a receber	4.094	1.461	61.144	46.601
Demais ativos	535	-	535	-
Imóveis a comercializar	-	-	21.839	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	81.223	725	3.207
Partes relacionadas, líquido de parcelas passivas	8.458	-	885	-
Em investimentos	434.238	24.661	-	-
No imobilizado	3.958	4.020	3.950	4.042
Transferência do exigível a longo prazo para o passivo circulante				
Empréstimos e financiamentos	461	124	50.085	995
Demais contas a pagar	1.137	-	-	-
Dividendos propostos	**6.897**	**5.566**	**6.897**	**5.566**
Total dos recursos aplicados	**485.931**	**126.390**	**146.060**	**60.411**
Aumento (redução) do capital circulante	**180.150**	**(27.401)**	**647.001**	**109.866**
Variações do capital circulante				
Ativo circulante				
No fim do exercício	169.293	55.544	954.959	354.731
No início do exercício	(55.544)	(29.540)	(354.731)	(134.615)
	113.749	**26.004**	**600.228**	**220.116**
Passivo circulante				
No fim do exercício	35.146	101.547	141.225	187.998
No início do exercício	(101.547)	(48.142)	(187.998)	(77.748)
	(66.401)	**53.405**	**(46.773)**	**110.250**
Aumento (redução) do capital circulante	**180.150**	**(27.401)**	**647.001**	**109.866**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA – EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em milhares de reais)

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	**29.041**	**23.434**	**30.073**	**22.399**
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.192	135	1.195	141
Amortização de ágio	1.854	4	-	-
Equivalência patrimonial	(62.900)	(33.047)	-	-
(Ganho) perda em sociedades controladas	29	(42)	-	-
Provisão para perdas com investimentos	113	-	-	-
Valor residual do ativo imobilizado baixado	-	11	-	11
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	10.744	(2.182)
Participação de minoritários no resultado	-	-	6.435	5.877
	(30.671)	(9.505)	48.447	26.246
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo				
Diminuição (aumento) em contas a receber	(13.541)	(8.015)	(211.353)	(85.983)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(2.172)	(1.839)	(263.844)	(147.092)
Diminuição (aumento) em conta corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	(2.293)	(2.334)	(3.149)	(3.765)
Diminuição (aumento) em impostos e contribuições a compensar	(4.469)	(758)	(5.206)	(924)
Diminuição (aumento) em despesas com vendas a apropriar	171	165	(25.442)	(10.107)
Diminuição (aumento) nos demais ativos	(5.361)	(2.020)	(9.302)	(4.899)
Aumento (diminuição) de fornecedores	1.628	2.139	15.363	8.325
Aumento (diminuição) de contas a pagar pela aquisição de imóveis	3.269	7.293	(6.000)	107.141
Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes	(689)	546	(7.017)	(764)
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	3.106	996	11.920	8.278
Aumento (diminuição) em outros passivos	(1.154)	(440)	132	(923)
Aumento (diminuição) na participação de minoritários	-	-	835	21
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais	**(52.176)**	**(13.772)**	**(454.616)**	**(104.446)**
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(3.958)	(4.020)	(3.950)	(4.042)
Aumento dos investimentos	(434.238)	(24.661)	-	-
Lucros recebidos de sociedades controladas	5.023	7.695	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	(81.223)	(725)	(3.207)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	**(433.173)**	**(102.209)**	**(4.675)**	**(7.249)**
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
De terceiros				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	157.497	73.879	209.628	76.494
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(78.852)	(8.507)	(93.950)	(19.259)
Juros pagos	(141)	-	(2.711)	-
	78.504	**65.372**	**112.967**	**57.235**
Dos acionistas/partes relacionadas				
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	3.214	(30.318)	3.862	(23.422)
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas, efetuadas pelos parceiros	-	-	-	4.959
Integralização de capital	507.591	87.538	507.591	87.538
Dividendos pagos	(5.566)	-	(5.566)	-
	505.239	**57.220**	**505.887**	**69.075**
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de financiamentos	**583.743**	**122.592**	**618.854**	**126.310**
Aumento das disponibilidades	**98.394**	**6.611**	**159.563**	**14.615**
Saldos de disponibilidades				
No fim do período	106.207	7.813	182.428	22.865
No início do período	7.813	1.202	22.865	8.250
Aumento das disponibilidades	**98.394**	**6.611**	**159.563**	**14.615**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (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 2005	**12.128**	**-**	**-**	**-**	**7.286**	**19.414**
Aumento de capital (Nota 16)	33.876	53.662	-	-	-	87.538
Capitalização de reserva (Nota 16)	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 16)	-	-	-	-	(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**
Aumento e integralização de capital (Nota 16)	507.591	-	-	-	-	507.591
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	29.041	29.041
Destinação do lucro						
Reserva legal	-	-	1.452	-	(1.452)	-
Dividendos propostos - R$ 0,05 por ação (Nota 16)	-	-	-	-	(6.897)	(6.897)
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	20.692	(20.692)	-
Em 31 de dezembro de 2007	**607.257**	**-**	**2.624**	**44.674**	**-**	**654.555**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo obtido seu registro de Companhia Aberta junto à Comissão de Valores Monetários - CVM em 2 de março de 2007 e, a partir de 2 de abril de 2007, suas ações passaram a ser comercializadas na Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA - Novo Mercado - sob a sigla EVEN3.

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.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula Compromissória constante no seu estatuto social.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 10 de março de 2008.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

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

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração dessas demonstrações financeiras consolidadas estão definidas a seguir:

(a) Disponibilidades

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço, e dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo.

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

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

Os juros e variação monetária, incidentes sobre o contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados. Os encargos financeiros das demais operações de financiamento são apropriados ao resultado financeiro quando

Continua...

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

incorridos, assim como do contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção.

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

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. A provisão constituída, a partir dessa avaliação, corresponde ao contas a receber das unidades entregues, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais.

(c) Estoques

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao custo incorrido acrescido do custo orçado até a conclusão das unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

(d) Despesas comerciais

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos estandes 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 (b)).

O encargo relacionado com a comissão de venda pertence ao adquirente do imóvel, não constituindo receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

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

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a 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.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 15.

(f) Investimentos em controladas

(i) Valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. A variação da porcentagem de participação no capital social das controladas é reconhecida como receita (ou despesa) não operacional. Ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e suas controladas são eliminados na medida da participação da Companhia; perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente ("impairment") do ativo transferido.

Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio (líquido de amortização acumulada) na aquisição. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, feito pagamentos em nome dessas sociedades ou feito adiantamentos para futuro aumento de capital.

O custo de aquisição de uma sociedade controlada é mensurado pelo valor contábil dos ativos líquidos da controlada. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da controlada adquirida é registrado como ágio.

Quando necessário, as práticas contábeis das controladas são alteradas para garantir consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

(ii) Ágio

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência patrimonial, calculada a partir do percentual de aquisição ou subscrição sobre o valor do patrimônio líquido da outra sociedade.

O ágio é amortizado de acordo com o fundamento que o determinou ao longo da vida útil estimada. A administração determina a vida útil estimada do investimento baseada em sua avaliação das respectivas sociedades adquiridas no momento da aquisição, considerando fatores como os estoques de terrenos, a capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. O ágio não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício.

Na data de cada balanço, a Companhia avalia se há indícios de perda permanente ("impairment"). Se existirem tais indícios, uma análise é realizada para avaliar se o valor contábil do ágio pode ser totalmente recuperado. Se o valor contábil ultrapassar o valor recuperável, o montante é reduzido em contrapartida ao resultado.

(g) Ativo imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 8, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

A sede da Companhia e suas filiais localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

(h) Benefícios a funcionários e dirigentes

A companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós sua saída da companhia.

A companhia mantém plano de opção para compra de ações ("stock options"), conforme detalhado na Nota 19.

(i) Contas a pagar na aquisição de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas, acrescidas, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido das amortizações realizadas.

No caso de obrigações relacionadas com as permutas de terrenos por unidades a serem construídas, são reconhecidas pelo custo orçado a incorrer na construção das unidades a serem permutadas. Em seguida, são apresentadas pelo custo amortizado, isto é, deduzido dos custos incorridos na construção das unidades permutadas e ajustado, quando aplicável, pelas variações orçamentárias do custo a incorrer das referidas unidades.

(j) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos tomados são reconhecidos no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido das amortizações efetuadas.

(l) Capital social

O capital está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

(m) Reservas de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei no. 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia, o qual foi aprovado pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 10 de março de 2008, a ser deliberado na Assembléia Gera, em observância ao artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações.

(n) Dividendos

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, aos titulares de ações será atribuído, em cada exercício, um dividendo mínimo de 25% do lucro líquido, calculado nos termos da lei societária.

(o) 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 7. 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 7, determinadas sociedades controladas apresentam passivo a descoberto (patrimônio líquido negativo) para as quais não foram efetuados adiantamentos para futuro aumento de capital. 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:

	31 de dezembro		
		2007	2006
	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido
Saldos da controladora	**29.041**	**654.555**	**124.820**
Passivo a descoberto de sociedades controladas			
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)
Viva Vida Butantã Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-	(3)
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	-	(6)
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33	-	(33)
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	54	-	(54)
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75	-	(75)
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	128	-	(128)
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	325	-	(325)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	395	-	(395)
	1.032	(3)	(1.035)
Saldos do consolidado	**30.073**	**654.552**	**123.785**

3. DISPONIBILIDADES

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Caixa e bancos	27.762	7.796	73.581	16.312
Fundos de investimento - renda fixa (*)	78.445	17	108.847	6.553
	106.207	**7.813**	**182.428**	**22.865**

(*) Taxas médias equivalentes à variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Empreendimentos concluídos	34.040	4.001	49.081	28.960
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	43.198	34.191	589.152	184.274
Parcelas recebidas	(19.859)	(24.925)	(241.081)	(76.761)
	23.339	9.266	348.071	107.513
Contas a receber apropriado	57.379	13.267	397.152	136.473
Desconto de recebíveis	(31.303)	(863)	(52.368)	(3.173)
	26.076	12.404	344.784	133.300
Realizável a longo prazo	**(6.422)**	**(2.328)**	**(113.832)**	**(52.688)**
Provisão para créditos de realização duvidosa	(708)	(577)	(708)	(577)
Ativo circulante	**18.946**	**9.499**	**230.244**	**80.035**

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 ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro-rata temporis" a partir da entrega da unidade vendida.

Desconto de recebíveis corresponde a contas a receber de empreendimentos concluídos, com taxas de desconto entre 10% e 12% ao ano acrescidos do IGPM ou IPCA. Em garantia, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar com o pagamento de eventual crédito inadimplente.

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 (b)), líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo total de contas a receber referente a atividade de incorporação pode ser assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Contas a receber apropriado	57.379	13.267	397.152	136.473
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 12)	-	(683)	(605)	(7.408)
Receita de vendas a apropriar	17.019	22.263	703.084	264.677
Total do contas a receber	74.398	34.847	1.099.631	393.742
Parcelas recebíveis em um ano	(28.921)	(10.387)	(344.130)	(93.460)
Parcelas recebíveis a longo prazo	**45.477**	**24.460**	**755.501**	**300.282**

O contas a receber pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
2007	-	10.387	-	93.460
2008	28.921	11.751	344.130	86.362
2009	14.866	4.966	287.392	95.941
2010	8.539	2.402	210.994	20.555
2011	7.216	2.175	43.897	17.941
2012	5.877	2.094	38.892	16.599
2013	3.647	909	34.171	13.981
2014 em diante	5.332	163	140.155	48.903
	74.398	**34.847**	**1.099.631**	**393.742**

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Receita bruta de vendas a apropriar	17.019	22.263	703.084	264.677
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(8.982)	(13.213)	(438.373)	(168.666)
	8.037	9.050	264.711	96.011
Despesas com vendas a apropriar das unidades vendidas	(209)	(216)	(13.618)	(5.047)
	7.828	**8.834**	**251.093**	**90.964**

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Adiantamentos para aquisição de terrenos	140	175	28.161	215
Terrenos	-	18.679	196.901	146.157
Imóveis em construção	506	4.428	232.914	68.437
Imóveis concluídos	24.808	-	26.824	6.147
	25.454	**23.282**	**484.800**	**220.956**
Ativo circulante	(25.454)	(23.282)	(462.961)	(220.956)
Realizável a longo prazo	**-**	**-**	**21.839**	**-**

A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

Do total do custo incorrido consolidado dos imóveis em construção a comercializar, R$ 26.658 (2006 - R$ 18.447) foram dados em garantia de empréstimos e financiamentos (Nota 9).

As principais informações relacionadas com os estoques de empreendimentos em construção podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Custo incorrido das unidades em estoque	506	4.428	232.914	68.437
Custo orçado total a incorrer (unidades em estoque)	762	7.532	579.460	178.402
	1.268	**11.960**	**812.374**	**246.839**
Despesas com vendas a apropriar das unidades em estoque	170	334	28.228	11.357
	1.438	**12.294**	**840.602**	**258.196**

Continua...

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

O total dos custos e despesas a apropriar, incorridos e a incorrer, dos empreendimentos em construção, podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	2007	**2006**	**2007**	**2006**
Estoques de imóveis em construção	506	4.428	232.914	68.437
Despesas com vendas a apropriar	379	550	41.846	16.404
Custos e despesas incorridos	885	4.978	274.760	84.841
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	8.982	13.213	438.373	168.666
Custos e despesas a apropriar	**9.867**	**18.191**	**713.133**	**253.507**

6. DESPESAS COM VENDAS A APROPRIAR

(a) Movimentação

	Controladora		Consolidado	
	2007	**2006**	**2007**	**2006**
No início do exercício	550	715	16.404	6.297
Gastos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas	85	136	33.124	13.906
Apropriação ao resultado	(256)	(301)	(7.682)	(3.799
No fim do exercício	**379**	**550**	**41.846**	**16.404**

O aumento nas despesas com vendas a apropriar, representadas pelos gastos incorridos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas, decorre, principalmente, do substancial incremento de lançamentos ocorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2007 e de gastos incorridos em empreendimentos previstos para serem lançados nos períodos subseqüentes.

(b) Conciliação com as despesas comerciais no resultado do exercício

	Controladora		Consolidado	
	2007	**2006**	**2007**	**2006**
Apropriação dos gastos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas	(256)	(301)	(7.682)	(3.799
Despesas com propaganda, publicidade e outras	(3.782)	(1.385)	(41.124)	(13.543)
Total das despesas comerciais no resultado do exercício	**(4.038)**	**(1.686)**	**(48.806)**	**(17.342)**

(c) Montante total de despesas comerciais incorridas no exercício

	Controladora		Consolidado	
	2007	**2006**	**2007**	**2006**
Gastos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas	(85)	(136)	(33.124)	(13.906
Despesas com propaganda, publicidade e outras	(3.782)	(1.385)	(41.124)	(13.543)
Total incorrido de despesas comerciais	**(3.867)**	**(1.521)**	**(74.248)**	**(27.449)**

7. INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2007	**2006**	**2007**	**2006**
Em sociedades controladas	618.688	83.058	-	-
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
	618.699	**83.069**	**11**	**11**
Ágio a amortizar	8.920	6.329	-	-
Deságio a amortizar	-	(110)	-	-
	8.920	**6.219**	**-**	**-**

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

Empresas	**Participação – %**		**(prejuízo) do exercício**		**(passivo a descoberto)**		**Investimento**	
Sociedades controladas	**2007**	**2006**	**2007**	**2006**	**2007**	**2006**	**2007**	**2006**
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.957	2.098	10.269	7.311	10.269	7.311
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(45)		7.207		7.207	
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		40		40	
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(30)		3.275		3.275	
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	130	(2)	130	
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(40)		3.967		3.967	
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)					
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		424		424	
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		1.590		1.591	
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)					
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(1)			
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(35)		8.917		8.917	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.608	(324)	13.038	(325)	13.038	
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		12		12	
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		597		6.516		6.516	
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		39		39	
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (i)	50,92	50,92	7.883	8.695	23.485	15.602	11.958	7.944
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(398)		24.716		24.716	
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		87		87	
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)					
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.299	(2)	21.228	(2)	21.228	
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		1.149		18.275		18.275	
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(27)		12.205		12.205	
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(344)		19.598		19.598	
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(560)		3.463		3.463	
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(12)		6.113		6.112	
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.098	(2)	18.189	(2)	18.189	
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.049	(74)	5.840	(75)	5.840	
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(798)		16.096		16.096	
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00				3.854		3.854	
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)					
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		22		22	
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.958	562	13.428	708	13.428	708
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		262		262	
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	623	(128)	6.250	(128)	6.250	
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.974	(33)	15.127	(32)	15.127	
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		541		4.907		4.907	
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(950)		5.510		5.510	
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(2)			
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(2)			
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(7)		(7)			
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(8)		(8)			
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		(4)			
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(43)		53		52	
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(16)		2.752		2.752	
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(935)		19.627		19.627	
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		(2)			
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(15)	(2)	765	(2)	765	
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)					
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		(2)			
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		59		59	
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(305)		12.533		12.532	
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		60		60	
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(1)			
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.048	1.278	10.251	2.879	10.251	2.879
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		463		463	
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	357	(1)	2.904	(1)	2.904	
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(1)			
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		16		15	
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		58		58	
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(16)		3.780		3.780	
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(39)		9.959		9.959	
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		10		10	
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		62		62	
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(11)		2.250		2.250	
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00				1		1	
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		842		842	
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(95)		5.453		5.453	
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		20		20	
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		1.801		13.216		13.216	
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	2.727	(168)	5.205	102	5.205	102
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		19		19	
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		20		20	
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.995	(1)	8.439	(1)	8.438	
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(193)		5.621		5.621	
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00				1		1	
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(6)		3.755		3.755	
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		71		70	
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		13		13	
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		13		13	
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		49		49	
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.546	(2)	11.734	(2)	11.734	
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(18)		4.347		4.347	
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		30		29	
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	9.723	451	25.147	452	18.860	339
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		40		40	
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		10		10	
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		228		228	
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		825		825	

Continua...

...Continuação

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Empresas	Participação – %		(prejuízo) do exercício		(passivo a descoberto)		Investimento	
Sociedades controladas	**2007**	**2006**	**2007**	**2006**	**2007**	**2006**	**2007**	**2006**
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		10		10	
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		117		116	
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(28)		5.497		5.497	
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		5		8.034		8.034	
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		57		58	
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		14		14	
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(22)	(2)	251	(2)	251	
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		15		15	
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00				1		1	
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		143		143	
Sociedade em conta de participação - Even Construterpins	64,29	64,29	4.691	2.404	13.395	9.259	8.929	5.952
Sociedade em conta de participação - Even MDR	66,67	66,67	(1.737)	11.279	7.144	8.882	4.763	5.921
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		1.146		1.146	
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(637)	(3)	32.696	(3)	32.696	
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		286		6.993		6.992	
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(286)		13.834		13.834	
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		18		18	
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Vida Viva Butantã Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(114)	(1)	5.074	(1)	5.074	
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	754	474	6.168	3.414	6.168	3.414
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	1.113	(176)	4.871	3.068	4.871	3.068
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	715	35	5.166	466	5.166	466
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	124	(6)	11.015	(6)	11.015	
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(51)		950		950	
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.674	1.713	11.072	5.812	11.072	5.812
Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)					
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(236)		2.645		2.645	
Sociedades controladas sob controle comum (ii)								
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	2.517	244	2.040	(108)	1.020	
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	12.107	11.643	49.016	44.784	24.526	22.392
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	100,00	(89)	(2)	617	(2)	309	
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00		(2)		31.998		15.999	
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	6.637	201	11.028	3.377	4.411	1.351
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	750	(131)	2.601	1.871	1.300	935
Nova Suiça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(568)	(126)	(144)	446	225	
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	2.147	(777)	18.390	(789)	9.195	
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	14.276	8.307	40.034	18.372	20.017	9.186
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00		(19)		3.795		3.036	
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	49,90	2.145	2.287	4.883	10.126	2.437	5.053
							618.688	83.058

(i) Participação direta e indireta totaliza 70,46%.
(ii) Consolidadas de forma proporcional.

(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)	
	2007	**2006**	**2007**	**2006**	**2007**	**2006**
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	50,00	50,00	(2.317)	15.038	11.634	13.951
Norteven Empreendimentos Ltda. (**)	50,00	50,00	8.863	3.209	21.230	2.823
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	50,00	50,00	3.640	1.159	8.817	4.742

(*) Consolidada de forma proporcional.
(**) Consolidada de forma proporcional através da controladora Tricity Empreendimento e Participações Ltda.

(c) Ágio (deságio) a amortizar:

	Controladora	
	2007	**2006**
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13	40
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	1.753	2.332
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	42	75
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.595	
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.460	
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.100	
Mozodiel do Campo Ltda.	2.415	3.380
Sociedade em conta de participação - Even MDR		7
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	383	495
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.		(110)
Demais sociedades	159	
	8.920	**6.219**

Ágio corresponde, basicamente, a mais valia dos terrenos destinados a incorporação imobiliária existente em cada uma das referidas sociedades, apurados em relação ao custo contábil destes. A amortização está sendo calculada e registrada na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária dos empreendimentos imobiliários relacionados com os terrenos das referidas sociedades controladas ou SCP. Os saldos a amortizar estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas, na rubrica "Imóveis a comercializar"

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

	31 de dezembro de 2005	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	85				(85)						
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.812	377		2.098	24	7.311			2.957		10.268
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.		(176)		176					1.020		1.020
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							7.251		(45)		7.206
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							42		(2)		40
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.305		(30)		3.275
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							133		(4)		129
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.007		(40)		3.967
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							429		(5)		424
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1.595		(4)		1.591
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							8.952		(35)		8.917
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.							11.917		1.120		13.037
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							13		(1)		12
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.919		597		6.516
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							42		(3)		39
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.		3.397		3.997	550	7.944			4.014		11.958
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							25.114		(398)		24.716
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							92		(5)		87
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							19.929		1.298		21.227
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							17.126		1.149		18.275
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							12.232		(27)		12.205
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							19.942		(344)		19.598
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.023		(560)		3.463
City Projects Empreendimentos Ltda.	18.170		(1.600)	5.821	1	22.392		(3.800)	5.934	16	24.542
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.							6.124		(12)		6.112
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							16.092		2.096		18.188
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.868		1.971		5.839
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							353		(47)	3	309
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							16.894		(798)		16.096
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							16.000		(1)		15.999
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.854				3.854
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.267			81	3	1.351	503		2.599	(42)	4.411
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							27		(5)		22
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		146		562		708	8.784		3.936		13.428
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							267		(5)		262
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.822		427		6.249
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.							13.185		1.941		15.126
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.380		527		4.907
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							6.460		(950)		5.510
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.							95		(43)		52
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.768		(16)		2.752
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							20.562		(935)		19.627
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							782		(17)		765
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							63		(4)		59
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							12.837		(305)		12.532
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							62		(2)		60
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.601		1.278		2.879	4.323		3.048		10.250
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							468		(5)		463
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.001		(66)		935			375	(10)	1.300
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.548		356		2.904
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							17		(2)		15
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							62		(4)		58
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.796		(16)		3.780
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							9.998		(39)		9.959
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							14		(4)		10

Continua...

...Continuação

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	31 de dezembro de 2005	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							64		(2)		62
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.261		(11)		2.250
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1				1
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							843		(1)		842
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.548		(95)		5.453
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							21		(1)		20
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							11.415		1.801		13.216
Mozodiel do Campo Ltda.		270		(168)		102	2.387		2.717		5.206
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							20		(1)		19
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.		288		(63)		225			(212)	(13)	
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							21		(1)		20
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							6.444		1.993		8.437
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.814		(193)		5.621
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1				1
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.761		(6)		3.755
Parqueven Empreendimentos Ltda.	1			6	(7)		8.550		637	8	9.195
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							74		(4)		70
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							18		(5)		13
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							15		(2)		13
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							51		(2)		49
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							9.189		2.544		11.733
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.365		(18)		4.347
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							30		(1)		29
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		339	(1)	339	11.250		7.266	5	18.860
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							41		(1)		40
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							12		(2)		10
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							231		(3)		228
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							828		(3)		825
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							12		(2)		10
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							120		(4)		116
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.525		(28)		5.497
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							8.029		5		8.034
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							63		(5)		58
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							17		(3)		14
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							274		(25)	2	251
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							16		(1)		15
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1				1
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							145		(2)		143
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	4.348	18		1.544	42	5.952	78		2.899		8.929
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	5.029	(475)	(6.095)	7.520	(58)	5.921			(1.158)		4.763
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1.148		(2)		1.146
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.							33.335		(639)		32.696
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							6.706		286		6.992
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							14.120		(286)		13.834
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							19		(1)		18
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	2.881			6.735	(430)	9.186	3.916		6.915		20.017
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.051		(15)		3.036
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.188		(115)		5.073
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.941		474	(1)	3.414	2.024		729		6.167
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.		3.244		(176)		3.068	716		1.087		4.871
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.		431		35		466	3.996		702	2	5.166
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.							10.896		119		11.015
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1.001		(51)		950
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	4.099		1.713	(1)	5.812	1.855	(1.223)	4.627		11.071
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.726	1.181		1.141	5	5.053	(3.687)		1.070		2.436
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.881		(237)		2.644
	39.320	**18.344**	**(7.695)**	**33.047**	**42**	**83.058**	**477.782**	**(5.023)**	**62.900**	**(29)**	**618.688**

Os investimentos mantidos nas sociedades Alpha Even Rio, Beta Even Rio, Delta Even Rio, Dragon Even, Eagle Even, Epsilon Even Rio, Even Brisa Delta, Even Brisa Epsilon, Even Brisa Eta, Even Brisa Gamma, Even Brisa Kappa, Even Brisa Lambda, Even Brisa Omega, Even Brisa Phil, Even Brisa Sigma, Gamma Even Rio, Goat Even, Hamster Even, Kangaroo Even, Lizard Even, Panter Even, Peacock Even, Sea Horse Even, Toucan Even e Whale Even (todas com o restante da denominação social Empreendimentos Imobiliários Ltda.), por não apresentarem movimentação, não estão sendo considerados.

Conforme mencionado na Nota 1, a Companhia desenvolve a incorporação de imóveis residenciais principalmente pela participação em outras sociedades. Dos recursos investidos nas sociedades controladas em 2007, R$ 48.325 correspondem à capitalização de parcela do saldo de adiantamento para futuro aumento de capital existente em 31 de dezembro de 2006.

(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			
	Participação - %	Circulante	Realizável a longo prazo	Permanente	Total
Em 31 de dezembro de 2007					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	83.603	2.326		85.929
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	11.249	2.232	4	13.485
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	20.518			20.518
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	40.535	34.525	9.243	84.303
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	9.134		17	9.151
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.998			4.998
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.602			3.602
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	60.214	11.577		71.791
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	18.320	225		18.545
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.276			3.276
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários	50,00	32.810			32.810
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	3.868			3.868
Em 31 de dezembro de 2006					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	51.751	15.824		67.575
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	16.103		6	16.109
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	4.351			4.351
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	6.259		13.727	19.986
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	1.930	123		2.053
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.344			3.344
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.585			4.585
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	46.088			46.088
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	14.365	7.085		21.450

		Passivo e patrimônio líquido			
	Participação - %	Circulante	Exigível a longo prazo	Patrimônio Líquido	Total
Em 31 de dezembro de 2007					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	19.371	17.267	49.291	85.929
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	8.254	348	4.883	13.485
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	8.423	928	11.166	20.518
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	19.196	24.628	40.479	84.303
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	5.412	1.330	2.409	9.151
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.397		2.601	4.998
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.590	156	(144)	3.602
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	31.825	21.492	18.474	71.791
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	5.199	1.712	11.634	18.545
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.658		618	3.276
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários	50,00	812		31.998	32.810
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	73		3.795	3.868
Em 31 de dezembro de 2006					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	16.110	6.681	44.784	67.575
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	1.671	4.312	10.126	16.109
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	862	112	3.377	4.351
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	1.614		18.372	19.986
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	2.161		(108)	2.053
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.473		1.871	3.344
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.405	2.734	446	4.585
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	17.068	29.809	(789)	46.088
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	6.449	1.050	13.951	21.450

	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas operacionais	Imposto de renda e contribuição social	Total
Em 31 de dezembro de 2007							
City Projects Empreendimentos Ltda.	62.331	(42.446)	(4.153)	2.086		(5.711)	12.107
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	10.750	(7.495)	(565)	(196)		(349)	2.145
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	17.217	(9.704)	(284)	(62)		(530)	6.637
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	64.884	(44.096)	(3.611)	(731)	3.104	(5.273)	14.277
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	9.428	(5.706)	(971)	56		(290)	2.517
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.638	(2.502)	(399)	164		(152)	749
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.791	(2.049)	(1.239)	(4)		(67)	(568)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	28.197	(18.423)	(6.504)	(237)		(886)	2.147
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	681	(742)	(71)	(1.150)		(1.033)	(2.315)
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(78)	(11)			(89)
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários			(2)				(2)
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(1)	(18)			(19)
Em 31 de dezembro de 2006							
City Projects Empreendimentos Ltda.	59.844	(42.045)	(5.901)	(1.103)		848	11.643
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	16.107	(12.501)	(855)	30		(494)	2.287
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.185	(3.456)	(1.378)	8		(158)	201
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.			(571)	1.561	7.639	(322)	8.307
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	580	(336)	(26)	16	9	1	244
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(131)				(131)
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(126)				(126)
Parqueven Empreendimentos Ltda.			(722)	(56)	1		(778)
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	30.989	(17.182)	(1.410)	(138)		2.779	15.038

Continua...

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

	Ativo			
	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	1.927			
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.830		
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	5.269	5.269		
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		500		
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		20		
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.201		
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.682	22	362	
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	808		404	
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.		869		
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.444		
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30			
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50			
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	436			
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	53			
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	604			
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48			
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		570		
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48	4.309		
Épsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.261		
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	664	451		226
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.704		
Mozodiel do Campo Ltda.		413		
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.369	432		216
Parqueven Empreendimentos Ltda.	11.811	5.062	906	2.531
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		256		
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.231	13.415		
Sociedade em conta de participação - Even Construterpins	473			
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12.787		
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.		467		234
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.847		
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.		529		
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.122		
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.312		
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.				
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.		936		
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.621		
Demais sociedades	56	9		
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(113)			
	33.446	**81.658**	**1.672**	**3.207**

O saldo consolidado de adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital é decorrente de aportes efetuados nas sociedades controladas sob controle comum por parceiros nos empreendimentos, sem prazos definidos para serem capitalizados, podendo sua composição ser assim apresentada:

	Passivo	
	Consolidado	
	2007	2006
Quality Building		
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	2.699	3.043
Empreendimento The Gift (Parqueven)		1.453
	2.699	**4.496**
Construtora e Incorporadora Campos		
Empreendimento Tendence (Nova Suiça)		228
Empreendimento Le Parc (Jardim Goiás)		235
		463
	2.699	**4.959**

8. IMOBILIZADO

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depreciação - %
	2007	2006	2007	2006	
Máquinas e equipamentos (custo)	99	49	101	50	10
Depreciação acumulada	(7)	(2)	(8)	(2)	
Móveis e utensílios (custo)	1.393	592	1.393	592	10
Depreciação acumulada	(203)	(112)	(202)	(112)	
Computadores (custo)	1.448	481	1.464	488	20
Depreciação acumulada	(340)	(112)	(345)	(114)	
Instalações (custo)	1.276	680	1.276	680	10
Depreciação acumulada	(166)	(70)	(166)	(70)	
Veículos (custo)		83		83	20
Depreciação acumulada		(51)		(51)	
Software (custo)	4.195	2.896	4.195	2.896	20
Depreciação acumulada	(753)	(28)	(753)	(28)	
Benfeitorias em imóveis	310	102	310	102	10
Depreciação acumulada	(78)	(10)	(78)	(10)	
Demais (custo)	112	33	112	51	10
Depreciação acumulada	(21)	(32)	(21)	(32)	
	7.265	**4.499**	**7.278**	**4.523**	

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Em moeda nacional				
Cédula de crédito bancário	153.666		153.666	
Capital de giro	475	75.637	475	75.637
Crédito imobiliário			48.484	14.021
	154.141	75.637	202.625	89.658
Passivo circulante	(475)	(75.176)	(24.139)	(79.698)
Exigível a longo prazo	**153.666**	**461**	**178.486**	**9.960**

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

(a) A cédula de crédito bancário está sujeita à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, acrescida de um spread de 1,30% ao ano.

(b) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescida de 11% a 12% ao ano.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	2007	2006
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas)	26.658	18.447
Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento)	4.367	
	31.025	**18.447**

A cédula de crédito bancário apresenta determinadas condições restritivas relacionadas a índices financeiros, conforme definido no prospecto definitivo do primeiro programa de distribuição pública de debêntures de emissão da Companhia, datado de 31 de janeiro de 2008, os quais vêm sendo cumpridos pela Companhia.

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 26 de outubro de 2007, aprovou o estabelecimento do Primeiro Programa de Distribuição de Debêntures da Companhia ("Programa"), com o objetivo de possibilitar à Companhia a realização de ofertas públicas de debêntures, nos termos dos Artigos 11 e seguintes da Instrução Normativa da CVM no. 400, de 29 de dezembro de 2003. O Programa terá o prazo máximo de dois anos, contados do seu arquivamento na CVM, e valor de até R$ 500.000. No âmbito do Programa a Companhia somente poderá emitir debêntures simples, não conversíveis em ações.

Na mesma reunião, o Conselho de Administração aprovou a realização da segunda emissão de debêntures da Companhia (a primeira emissão no âmbito do Programa), no montante de até R$ 150.000 ("Oferta"). A Oferta compreenderá a emissão de até 15 mil debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com valor unitário de R$ 10 na data de emissão.

Na hipótese de realização da Oferta, os recursos captados terão as mesmas condições e serão destinados ao pré-pagamento da Cédula de crédito bancário, conforme divulgado ao mercado em 26 de outubro de 2007. A continuidade do programa deu-se no ano de 2008, conforme mencionado na Nota 21 - Eventos subseqüentes.

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

	Controladora		Consolidado	
Ano	2007	2006	2007	2006
2008		461		9.960
2009			13.417	
2010	26.073		26.073	
2011	26.073		30.480	
2012	101.520		108.516	
	153.666	**461**	**178.486**	**9.960**

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.

10. PARTES RELACIONADAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
(a) Operações de mútuo	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Sociedades controladas								
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.							129	
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.452	1.387						129
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.						379		
Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60							
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.556	5.993						
City Projects Empreendimentos Ltda.	761	353		1.180	42	353		761
D.D.A Incorporações Ltda.	6				6			
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			6.317				789	63
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	621				311			
Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2							
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	78						322	
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	208				104			
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	35		1.044	1.858			540	929
Westeven Empreendimento e Participações Ltda.	36			1.000				
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	441	372			220	186	3.687	
	8.256	8.105	7.361	4.038	683	918	5.467	1.882
Demais partes relacionadas								
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	4	20			4	20		
ABC T&K Participações S.A.	7	7			7	7		
Abrão Muszkat	191	196			191	196		
Carlos Eduardo Terepins		69				69		
Fundo de Investimento Pactual				48				48
	202	292		48	202	292		48
	8.458	8.397	7.361	4.086	885	1.210	5.467	1.930
Saldos apresentados no circulante		8.397	7.361	4.086		1.210	5.467	1.930
Saldos apresentados no longo prazo	8.458				885			

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 recebimento dos saldos deverá ocorrer de acordo com o fluxo de caixa dos correspondentes empreendimentos.

Os demais saldos mantidos com as sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado

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

(b) Operações

Em 2007, a sociedade controladora adquiriu unidades prontas para comercialização da sociedade Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo montante de R$ 1.950, além de unidades adquiridas da sociedade Jardim Goiás Empreendimentos Ltda. pelo montante de R$ 340 (em 2006, a sociedade controladora adquiriu unidades prontas da sociedade City Projects Empreendimentos Ltda., pelo montante de R$ 1.807, além de unidades adquiridas da sociedade Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo montante de R$ 520).

Em 2007 a sociedade obteve receitas no montante de R$ 12.258 (2006 - R$ 7.691) por conta de serviços prestados referentes a administração de empreendimentos em sociedades controladas.

Demais operações com partes relacionadas estão mencionadas nas Notas 7 e 16.

11. CONTA-CORRENTE COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Em empreendimentos				
Campo Belíssimo				422
Duo Alto de Pinheiros	2.760	3.003	2.760	3.003
Granja Julieta			1.385	(631)
Mercure Trianon		(145)		(145)
Horizons		(163)		(162)
The View		(406)		794
Particolare	2.601	(161)	2.601	(162)
Demais	62	(210)	(83)	(172)
	5.423	1.918	6.663	2.947
Mútuo com parceiros				
Baucis Participações Ltda.	6		6	
Brisa-BR Incorporações S.A.	(1.500)		(1.500)	
Seisa Mester Empreendimentos Imobiliários Ltda.				455
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	282		282	
JCR Construção Civil Ltda.			1.839	
	(1.212)		627	455
Em consórcios				
"L'Essence"				
D.D.A Incorporações Ltda.			(1.042)	
Crisol Empreendimentos Ltda.			(1.730)	
Avi Oliveira Empreendimentos Ltda.			(4.035)	
Colinas do Morumbi				
Sândalo Empreendimentos Imobiliários Ltda.			6.068	
			(739)	
	4.211	1.918	6.551	3.402
Saldo apresentado no ativo	6.026	3.017	15.373	5.127
Saldo apresentado no passivo	(1.815)	(1.099)	(8.822)	(1.725)
	4.211	**1.918**	**6.551**	**3.402**

Continua...

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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.

Os saldos de mútuos mantidos com parceiros estão, substancialmente, sujeitos à variação de 100% da taxa do Certificado Interbancário - CDI, com vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes, exceto o saldo mantido com a Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda., sobre o qual não incidem encargos financeiros.

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2007	**2006**	**2007**	**2006**
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	350	356	447	661
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				
Receita apropriada		(1.137)	(598)	(13.889)
Parcelas recebidas		1.820	1.203	21.297
		683	605	7.408
	350	**1.039**	**1.052**	**8.069**

13. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Controladora		Consolidado	
	2007	**2006**	**2007**	**2006**
Custo orçado a incorrer de unidades permutadas ainda não entregues			14.690	
Contas a pagar em moeda corrente	16.010	12.741	115.408	136.098
	16.010	12.741	130.098	136.098
Passivo circulante	(7.870)	(8.068)	(53.804)	(68.668)
Exigível a longo prazo	**8.140**	**4.673**	**76.294**	**67.430**

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

	Controladora		Consolidado	
Ano	**2007**	**2006**	**2007**	**2006**
2008		4.673		28.949
2009	8.140		40.990	16.147
2010			31.591	22.334
2011			2.555	
2012 em diante			1.158	
	8.140	**4.673**	**76.294**	**67.430**

As contas a pagar em moeda corrente estão, substancialmente, sujeitas a atualização pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M e do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC.

As contas a pagar decorrentes da permuta de unidades a serem entregues, pela sua própria natureza, estão sujeitos a alterações que eventualmente vierem a ocorrer nos orçamentos dos correspondentes empreendimentos, bem como a atualização de preços dos materiais, mão-de-obra e outros aplicados, estes últimos captados na determinação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC.

14. 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.

15. 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, 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 real ou presumido, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	2007	**2006**	**2007**	**2006**
(i) Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	55.982	11.227	57.660	11.505
Ágio a amortizar (Nota 16 (c))	22.428	27.186		
Exclusões e adições temporárias	1.950	336	1.957	336
(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	12.721	1.071	26.538	3.587
(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			335.974	105.461

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	
	2007	**2006**	**2007**	**2006**
No realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	4.325	364	4.618	459
	4.325	**364**	**4.618**	**459**
No exigível a longo prazo				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	4.325	364	9.023	1.220
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			10.348	3.248
	4.325	**364**	**19.371**	**4.468**
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social			**(14.753)**	**(4.009)**
(Encargo) crédito no resultado do exercício			**(10.744)**	**2.182**

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social; (ii) sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável e (iii) sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de incorporação, como mencionada na Nota 16 (c).

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:

	Consolidado	
	2007	**2006**
Regime de apuração		
Lucro real		
Imposto de renda	(4.166)	(821)
Contribuição social	(1.500)	(295)
	(5.666)	(1.116)
Lucro presumido		
Imposto de renda	(6.797)	(901)
Contribuição social	(3.670)	(325)
	(10.467)	**(1.226)**
(Encargo) no resultado do exercício	**(16.133)**	**(2.342)**

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).

(c) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	2007	**2006**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	52.641	30.618
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	33.859	9.613
	86.500	40.231
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(29.410)	(13.679)
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva		
Diferença de encargo de Imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido à alíquota e bases diferenciadas	12.298	11.464
Outros	979	(127)
(Encargo) no resultado do exercício	**(16.133)**	**(2.342)**

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital social

Está representado por 140.572.502 ações ordinárias nominativas (31 de dezembro de 2006 - 46.004.412), sem valor nominal, totalmente integralizadas.

Em Assembléia Geral dos sócios ocorrida em 3 de março de 2006, foi deliberada a transformação da Companhia para sociedade por ações, passando o capital social a ser representado por 12.128.128 ações ordinárias nominativas, de valor nominal de R$ 1,00. 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 saldo de mútuo, com a conseqüente emissão de 15.589.530 ações ordinárias nominativas, de 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 cada uma, 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$ 27.286, 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.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 7 de março de 2007, foi aprovado o desdobramento das 46.004.412 ações ordinárias em que se dividia o capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2006, na proporção de 2 para cada 1 ação ordinária existente, passando a ser representado por 92.008.824 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 13 de fevereiro de 2007, a Companhia foi autorizada a realizar oferta pública primária de sua emissão e sua adesão ao segmento especial de listagem da Bolsa de Valores de São Paulo, designado Novo Mercado.

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de março de 2007, no contexto da oferta publica de ações, foi ratificado o aumento de capital para R$ 499.666, com a emissão de 34.782.609 ações ordinárias. Também nesse ato, foi aprovado o preço de R$ 11,50 por ação, de acordo com o resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("procedimento de bookbuilding") e autorizada a diretoria da Companhia a praticar todos os atos necessários à conclusão da oferta.

O capital social após a oferta passou a ser de R$ 499.666, tendo sido totalmente integralizado em 4 de abril de 2007.

As despesas relacionadas com a captação estão representadas substancialmente por comissões do coordenador da distribuição, totalizando R$ 22.784, estando apresentadas em rubrica específica da demonstração do resultado.

Conforme previsto no prospecto de oferta pública de ações, em 2 de maio de 2007 foi exercida a opção do Lote Suplementar, correspondente a 5.217.391 ações ordinárias, totalizando R$ 60.000.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de maio de 2007 foi aprovada a emissão de 8.276.150 ações ordinárias, totalmente subscritas e integralizadas mediante a conversão da totalidade das 50 debêntures emitidas pela Companhia em 1º de fevereiro de 2007, no montante de R$ 47.588, as quais foram emitidas com as seguintes principais características:

Data de Registro	2 de março de 2007
Tipo de Emissão	Conversível em ações
Data de Emissão	1º de fevereiro de 2007
Data de Vencimento	1º de fevereiro de 2012
Condição de Remuneração	Variação Cambial (PTAX800) + 5,90% a.a.
Espécie de Garantia	Subordinada
Valor Nominal	1.000
Montante Emitido	50.000
Quantidade de Títulos Emitidos	50

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de junho de 2007, foi deliberado o aumento do capital social em R$ 3, mediante a emissão de 287.528 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de julho de 2007, conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como mencionado na Nota 18.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R$ 750.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Acordo de acionistas pertencentes ao bloco controlador foi firmado estabelecendo, entre outros, relações de voto nas Assembléias e preferências na aquisição de ações alienadas pelos mesmos.

(b) Apropriação do lucro

Do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25% (2006 - 5%) são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. A alteração do dividendo mínimo estatutário de 5% para 25% ocorreu na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 16 de fevereiro de 2007.

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2007 e de 2006 é assim demonstrado:

	Controladora	
	2007	**2006**
Lucro líquido do exercício	29.041	23.434
Constituição da reserva legal	(1.452)	(1.172)
Base de cálculo	27.589	22.262
Dividendo mínimo estatutário - %	25	5
Dividendo mínimo obrigatório	6.897	1.113
Dividendo suplementar		4.453
Dividendo proposto pela administração	**6.897**	**5.566**

Conforme mencionado na Nota 5, o custo total orçado a incorrer dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2007 totaliza R$ 1.018.506, dos quais R$ 439.008 correspondem a unidades já comercializadas. Por esse motivo, a proposta dos órgãos da administração, nos termos do estatuto social e dos artigos 195 e 196 da Lei das Sociedades por Ações é a de distribuição de dividendos 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.

(c) Demais

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.

17. CONTINGÊNCIAS

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R$ 1.062 (2006 - 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$ 5 (2006 - R$ 8). A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicado na Nota 4, totaliza R$ 708 (2006 - 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$ 1.948 (2006 - R$ 908), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como perda provável - R$ 39 (2006 - R$ 318), perda possível - R$ 1.307 (2006 - R$ 411) e perda remota - R$ 602 (2006 - R$ 179), nas contestações apresentadas pela companhia.
- Execuções fiscais, no montante total de R$ 595 (2006 - R$ 86), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como: perda provável - R$ 534 (2006 - R$ 53) e perda remota - R$ 61 (2006 - R$ 33), nas contestações apresentadas pela companhia.

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R$ 579 (2006 - R$ 327), classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo circulante.

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 durante o período de construção. As demonstrações financeiras contemplam provisão no montante de R$ 708 (2006 - R$ 577), para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos.

(ii) Risco de moeda

Considerado praticamente nulo em virtude da companhia não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

Continua...

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E DE 2006 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

(iii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 9. 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 10 e 11, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

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

(i) Disponibilidades e aplicações financeiras

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações 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 9. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

19. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES - "STOCK OPTIONS"

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 7 de março de 2007, foi aprovada a inclusão dos funcionários da Companhia entre os beneficiários dos Planos de Opções de Compra de Ações, cujas diretrizes para estruturação e implantação foram aprovadas pela Assembléia Geral de Acionistas realizada em 13 de fevereiro de 2007. Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 29 de junho de 2007 e 14 de setembro 2007, foram aprovadas as outorgas dos 1º e 2º lotes, respectivamente, de opções de compra de ações a beneficiários administradores e empregados, observando o limite estatutário de 5% do total de ações do capital da companhia, que apresenta os seguintes termos e condições:

Primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007

(a) Número de opções de ações aos beneficiários: 0,82% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários administradores e beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,81% da base anterior.

(b) Valor da subscrição: o valor de exercício foi de R$ 0,01 por ação, preço esse que foi pago pelos beneficiários, em dinheiro, no ato da subscrição.

(c) Prazos e condições para exercício:

(i) Imediatos para a parcela relativa ao primeiro ¼ das opções de ações a serem subscritas ou compradas pelos administradores;

(ii) A partir de 1º de abril de 2008, 1º de abril de 2009 e 1º de abril de 2010 para, respectivamente, os ¾ subseqüentes de opções de ações, cada um deles correspondente a ¼ do total de opções de ações ora concedidas.

Em 29 de junho de 2007, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e foram integralizadas durante o mês de julho de 2007, através de Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao primeiro ¼ das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R$ 5.228.

Segundo lote, aprovado em 14 de setembro de 2007

(a) Número de opções de ações aos beneficiários: 0,43% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,43% da base anterior.

(b) Valor da subscrição: o valor de exercício será de R$ 15,11 por ação, corrigido pelo IPCA do IBGE, preço esse que será pago pelos beneficiários empregados, em dinheiro, no ato dos respectivos exercícios conforme item (c) abaixo.

(c) Prazos e condições para exercício:

A partir de 14 de setembro de 2007, as carências e os exercícios serão:

(i) 1 (um) ano para 50% (cinqüenta por cento) das opções de ações;

(ii) 2 (dois) anos para mais 50% (cinqüenta por cento) das opções de ações;

(iii) até o terceiro ano para o exercício total das opções de ações.

Até a presente data não foi deliberada a emissão de novas ações para atender ao segundo lote.

20. 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$ 1.402.720 (31 de dezembro de 2006 - R$ 456.100), (ii) outras - R$ 107.674 (31 de dezembro de 2006 - 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 a 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$ 375 (31 de dezembro de 2006 - R$ 620).

21. EVENTOS SUBSEQÜENTES

(a) Mudanças na Lei das Sociedades por Ações

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638/07, que altera a Lei das Sociedades por Ações, quanto a determinadas práticas contábeis, escrituração e elaboração das demonstrações financeiras a partir do exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2008.

A seguir, está descrito um sumário dos principais assuntos contemplados na nova lei que poderão influenciar as demonstrações financeiras do próximo exercício.

- A emissão de normativos contábeis pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM para as companhias abertas por ela reguladas deverá ser efetuada em consonância com os padrões internacionais.
- Substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa e inclusão da Demonstração do Valor Adicionado no conjunto das demonstrações financeiras.
- Introdução na Lei do conceito de Ajuste a Valor Presente para as operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo. Cabe destacar que a CVM já se pronunciou em comunicado ao mercado entendendo que a aplicação desse conceito pelas companhias abertas por ela reguladas depende da emissão de norma específica ou de expressa referência em alguma outra norma, delimitando o seu alcance e fixando as premissas necessárias para sua utilização, o que deverá ser efetuado em consonância com as normas internacionais.
- Nas operações de incorporação, fusão ou cisão (combinação de empresas), quando forem realizadas entre partes não-relacionadas e estiverem vinculadas à efetiva transferência de controle, todos os ativos e passivos da incorporada, cindida ou fusionada deverão ser identificados, avaliados e contabilizados a valor de mercado.
- Obrigatoriedade do registro contábil de remuneração de empregados e administradores, mesmo quanto efetuada na forma de instrumentos financeiros, tais como ações ou opções de compra de ações.
- Alterações na escrituração mercantil e na escrituração tributária, estabelecendo alternativas para as Companhias a possibilidade de adotar na escrituração mercantil as disposições da lei tributária, para em seguida efetuar os ajustes necessários para atendimento da legislação societária.

Neste momento, até que haja um maior esclarecimento sobre a Lei, especialmente sobre a sua aplicação prática, incluindo a sua regulação, a administração entende que não é possível avaliar e quantificar com razoável segurança os eventuais efeitos nas demonstrações financeiras da Companhia.

(b) No âmbito do Programa de Distribuição de Debêntures da Companhia mencionado na Nota 9, a Companhia obteve aprovação nos seus pedidos de emissão de debêntures, cujas principais características estão descritas a seguir:

(i) Primeira Emissão no âmbito do Programa (em série única, da espécie quirografária)

Data de Registro	30 de janeiro de 2008
Tipo de Emissão	Não conversível em ações
Data de liquidação	6 de fevereiro de 2008
Data de Vencimento	1º de outubro de 2012
Condição de Remuneração	Variação do CDI, acrescida de spread de 1,30% ao ano
Espécie de Garantia	Subordinada
Valor Nominal	R$ 10,00
Montante Emitido	150.000
Quantidade de Títulos Emitidos	15.000

Conforme mencionado na Nota 9, os recursos foram captados nas mesmas condições e foram destinados ao pré-pagamento da Cédula de crédito bancário.

Há condições restritivas conforme definido no prospecto definitivo do Primeiro Programa de distribuição pública de debêntures de emissão da Companhia datado de 31 de janeiro de 2008.

(ii) Segunda Emissão no âmbito do Programa (em série única, da espécie quirografária)

Data de Registro	20 de fevereiro de 2008
Tipo de Emissão	Não conversível em ações
Data de Liquidação	21 de fevereiro de 2008
Data de Vencimento	15 de outubro de 2012
Condição de Remuneração	Variação do IPCA, acrescida de juros de 8,75% ao ano
Espécie de Garantia	Subordinada
Valor Nominal	R$ 10,00
Montante Emitido	100.000
Quantidade de Títulos Emitidos	10.000

Há condições restritivas conforme definido no suplemento ao prospecto definitivo do Primeiro Programa de distribuição pública de debêntures de emissão da Companhia, datado de 20 de fevereiro de 2008.

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 2007 e de 2006 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, as quais 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 da Companhia e de suas sociedades controladas, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, 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 2007 e de 2006 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.

4. Nossos exames foram conduzidos com o objetivo de emitir parecer sobre as demonstrações financeiras referidas no primeiro parágrafo, tomadas em conjunto. A demonstração do fluxo de caixa, apresentada para propiciar informações suplementares sobre a companhia e suas controladas, não é requerida como parte integrante das demonstrações financeiras. A demonstração do fluxo de caixa foi submetida aos procedimentos de auditoria descritos no segundo parágrafo e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada em todos os seus aspectos relevantes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de março de 2008.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

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

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

Comentário do Desempenho Consolidado Anual

O ano de 2007 foi um marco excepcional na história da Even. O grande empenho de todos os colaboradores, fornecedores, acionistas e dos mais diversos públicos de relacionamento da Even propiciou o atingimento de conquistas fundamentais para a companhia, trazendo para nossos clientes uma enorme gama de produtos, nos mais variados segmentos e em diversas localidades no Brasil. Foram inúmeros os eventos protagonizados pela empresa neste ano, todos igualmente relevantes para a trajetória de sucesso da Even. Houve a abertura do capital da companhia - com a adesão ao Novo Mercado da Bovespa -, entrega de empreendimentos com alto padrão de qualidade construtiva, aquisição contínua e diversificada de terrenos, 28 lançamentos que se transformaram em desejo de consumo por parte dos clientes, parcerias regionais que traduziram nossa capacidade de compor associações relevantes para a empresa e de identificar negócios promissores em diversas partes do país e, além de tudo isto, uma geração substancial de empregos diretos e indiretos.

O mercado imobiliário teve momentos de intensa ebulição ao longo de 2007, com aumento substancial da oferta de crédito e oportunidades crescentes, em função da maior demanda por parte dos compradores de imóveis, movidos, principalmente, pelos prazos mais longos de financiamento, a taxas mais convidativas. A Even se destacou nesse cenário, aproveitando muitas oportunidades de negócios, fazendo valer sua estratégia de alto giro – através da qual a empresa pratica sua filosofia (amplamente provada ao longo de 2007) de adquirir terrenos que possam rapidamente se transformar em novos lançamentos, com vendas significativas e margens robustas, em um portfólio diversificado de projetos, abrangendo diversos segmentos, localizações e tamanhos.

A Even também evoluiu muito na gestão de pessoas em 2007. Um grande número de colaboradores se juntou à empresa, como parte da preparação da companhia para o forte movimento de expansão pelo qual passa o setor imobiliário. Foram implantados planos de Stock Options e outros benefícios importantes para o conjunto dos colaboradores, sempre com o objetivo de atrair mais e reter mais profissionais em nosso quadro.

No campo financeiro, fomos pioneiros na contratação de uma linha de R$ 800 milhões junto ao Unibanco, na forma de Plano Individualizado, que permite aos clientes adquirir unidades imobiliárias na planta e ter acesso a condições muito competitivas de financiamento, além de propiciar à empresa a antecipação de recursos de capital de giro.

Na área de construção, fomos destaque contínuo, com a entrega de grandes empreendimentos e a operação de quase 30 canteiros simultâneos de obras, transformando-nos em uma das maiores construtoras do país.

É também importante mencionar as parcerias que fechamos ao longo do ano (com a empresa Brisa, em Minas Gerais, com a empresa Melnick, no RS e com outros parceiros regionais fora de SP), reforçando nossa constante abertura para a busca de novos negócios em diversas partes do Brasil.

Foi também muito importante, em 2007, a preparação de nossa inserção no segmento de baixa renda (que chamaremos comercialmente de Acessível). Constituímos um land bank com VGV potencial de R$ 220 milhões nesse segmento, para lançamentos a partir de 2008, compreendendo cerca de 3.600 unidades. Nossa estratégia compreende também uma importante parceria com a empresa InMax, que detém tecnologia própria de construção para a baixa renda.

Igualmente relevante foi a conversão, no início de 2008, do empréstimo estruturado de R$ 150 milhões, contratados junto aos bancos Itaú e Unibanco, em uma operação de debêntures, com prazo final de 5 anos e amortizações anuais a partir do 3º. ano. Esta operação faz parte do programa de R$ 500 milhões, que contou ainda com a emissão de uma tranche adicional de R$ 100 milhões, coordenada pelo Banco Votorantim, também no início de 2008.

Por último, vale destacar o desempenho da empresa em termos operacionais e financeiros, conforme se poderá ver nas páginas seguintes. Os indicadores de negócios da companhia são sólidos, consistentes e crescentes. Aliados a uma política de funding de alta qualidade e a uma utilização consciente das fontes disponíveis de recursos, nós nos capacitamos em 2007 para um salto ainda maior de realizações nos próximos anos, reforçando nossa visão de que somos e continuaremos a ser um player de enorme relevância no cenário imobiliário brasileiro.

O quadro abaixo apresenta nossos principais indicadores financeiros e operacionais:

Dados Financeiros Consolidados	4T07[1]	4T06[2]	Var. (%)	12M07[3]	12M06[4]	Var. (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	152.174	65.953	130,7%	428.436	205.450	108,5%
Lucro Bruto	57.735	24.055	140,0%	166.404	74.547	123,2%
Margem Bruta	37,9%	36,5%	1,4pp	38,8%	36,3%	2,5pp
EBITDA Ajustado[5]	26.523	7.346	261,1%	78.081	33.200	135,2%
Margem EBITDA Ajustada[5]	17,4%	11,1%	6,3pp	18,2%	16,2%	2,0pp
Lucro Líquido Ajustado[5]	18.618	3.429	443,0%	52.857	22.399	136,0%
Margem Líq. Ajustada Antes Part. Minoritários[5]	13,9%	5,8%	8,1pp	13,8%	13,8%	0,0pp
Receita Líquida a Apropriar[6]	675.643	255.016	164,9%	675.643	255.016	164,9%
Resultado a Apropriar[6]	237.270	86.350	174,8%	237.270	86.350	174,8%
Margem dos Resultados a Apropriar[6]	35,1%	33,9%	1,2pp	35,1%	33,9%	1,2pp
Capital de Giro[7]	715.707	208.824	242,7%	715.707	208.824	242,7%
Dívida Líquida[8]	(20.197)	(66.793)	(69,8%)	(20.197)	(66.793)	(69,8%)
Patrimônio Líquido	654.552	123.785	428,8%	654.552	123.785	428,8%
Ativos Totais	1.105.637	415.627	166,0%	1.105.637	415.627	166,0%
Lançamentos						
Empreendimentos Lançados	12	7	71,4%	28	11	154,5%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)[9]	1.100.774	485.031	126,9%	2.055.027	744.436	176,1%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	1.100.774	343.705	220,3%	1.846.553	523.897	252,5%
Participação Even nos Lançamentos	100,0%	70,9%	29,1pp	89,9%	70,4%	19,5pp
Número de Unidades Lançadas	2.502	1.015	146,5%	4.345	1.485	192,6%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	346.283	152.821	126,6%	640.607	232.637	175,4%
Preço Médio de Lançamento (R$/m²)	3.179	3.174	0,2%	3.208	3.200	0,2%
Vendas						
Vendas Contratadas (100%)[10]	347.462	243.255	42,8%	1.038.908	680.117	52,8%
Vendas Contratadas (% Even)	296.683	143.227	107,1%	790.884	338.595	133,6%
Participação Even nas Vendas Contratadas	85,4%	58,9%	26,5pp	76,1%	49,8%	26,3pp
Número de Unidades Vendidas	903	442	104,3%	2.436	1.292	88,5%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	116.525	77.641	50,1%	338.496	223.119	51,7%
Preço Médio de Venda (R$/m²)	2.982	3.133	(4,8%)	3.069	3.048	0,7%

1 Quarto trimestre de 2007.
2 Quarto trimestre de 2006.
3 Janeiro a Dezembro de 2007.
4 Janeiro a Dezembro de 2006.
5 Vide definições em tópico específico do Desempenho Econômico-Financeiro.
6 Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2007.
7 Soma das contas ligadas à atividade operacional incluídas no ativo circulante e realizável a longo prazo, subtraídas da soma das contas ligadas à atividade operacional incluídas no passivo circulante e exigível a longo prazo.
8 Resultado obtido pela subtração do endividamento total menos o saldo das disponibilidades.
9 Valor geral de vendas, ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, inclusive mediante permuta, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento.
10 Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas de unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).

— Desempenho Setorial

O ano de 2007 foi marcado por um ótimo desempenho da economia, com uma taxa de crescimento do PIB superior a 5%, impulsionada pelo patamar mais baixo das taxas de juros reais e pelo acelerado crescimento da oferta de crédito imobiliário. O volume financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) cresceu 96,8% em 2007e o setor passou a ser mais amplamente incentivado pelo governo federal, especialmente através de medidas de apoio ao financiamento de imóveis destinados aos segmentos mais populares. O setor de construção civil foi, em 2007, o que mais gerou empregos no País, segundo o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP).

O relevante desempenho de setores que são fortes geradores de renda e emprego, como os setores automobilístico e de construção civil, além de uma situação favorável para a exportação de commodities básicas como minérios, aço e demais metais, contribuíram para o bom cenário verificado no ano. Por outro lado, o aquecimento imobiliário passou a indicar potencial escassez não só de mão-de-obra qualificada, mas também de equipamentos e insumos para a construção civil, talvez o principal ponto de preocupação para os próximos anos. Frente às expectativas de continuidade deste cenário positivo nos próximos anos, o fluxo de entrada de dólares seguiu abundante, levando a um fortalecimento de 17% do real no ano e a um forte aumento dos investimentos no país.

No campo inflacionário, a recuperação mundial dos preços dos alimentos pressionou os índices de preços no final do ano, levando o IPCA a encerrar 2007 muito próximo à meta de 4,5% e o Banco Central a interromper, após setembro de 2007, o ciclo de flexibilização da política monetária, que reduziu a taxa SELIC de 13,25% para 11,25% no ano.

— Desempenho Operacional

— Lançamentos

Nestes últimos três meses, mantivemos nosso ritmo de lançamentos, com o início de comercialização de 12 novos empreendimentos, (9 em SP, 1 no RJ, 1 em BH e 1 em São José dos Campos, SP) totalizando R$ 1.100,8 milhões em VGV lançado. A tabela abaixo identifica cada um destes lançamentos:

Empreendimento	Cidade	Lançamento	VGV Total (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades	Part. Even
Vida Viva Butantã	São Paulo	out/07	52.690	21.899	210	100,0%
Vivre Alto da Boa Vista	São Paulo	nov/07	72.269	23.412	191	100,0%
Monteciello	Belo Horizonte	nov/07	112.695	25.637	112	100,0%
Vida Viva São Bernardo	Grande São Paulo	nov/07	78.924	32.540	312	100,0%
Du Champ	São Paulo	dez/07	114.813	25.801	108	100,0%
Vida Viva Pq. Santana	São Paulo	dez/07	65.768	23.161	220	100,0%
Nouveaux Ipiranga	São Paulo	dez/07	70.609	21.766	148	100,0%
Mooca Terrazza	São Paulo	dez/07	52.364	15.850	104	100,0%
Mooca Veranda	São Paulo	dez/07	91.118	25.311	156	100,0%
Signature	São Paulo	dez/07	47.049	8.254	21	100,0%
Grand Club - SJ dos Campos	Interior de São Paulo	dez/07	205.340	82.944	480	100,0%
Up Life	Rio de Janeiro	dez/07	137.135	39.708	440	100,0%
			1.100.774	**346.283**	**2.502**	**100,0%**

Do total lançado no ano de 2007, 14,5% do VGV total (16,1% se considerada apenas a parcela da Companhia nos lançamentos) relacionaram-se ao segmento emergente. Os empreendimentos voltados aos públicos de média, média-alta e alta rendas tiveram participação de 85,5% no VGV total lançado (83,9% se considerada apenas a parcela da Companhia nos lançamentos). As tabelas abaixo mostram os lançamentos agrupados por segmento, tanto no 4T07 quanto no período de 12M07:

Segmento	VGV Lançado 4T07 VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades
Emergente	197.382	197.382	77.600	742
Médio	537.717	537.717	183.680	1.363
Médio-Alto	91.118	91.118	25.311	156
Alto	227.508	227.508	51.438	220
Alto-Luxo	47.049	47.049	8.254	21
	1.100.774	**1.100.774**	**346.283**	**2.502**

Segmento	VGV Lançado 12M07 VGV Total (R$ milhares)	VGV Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades
Emergente	297.601	297.601	117.416	1.191
Médio	738.588	650.934	262.635	1.882
Médio-Alto	555.859	435.039	161.719	880
Alto	365.030	365.030	82.798	347
Alto Luxo	97.949	97.949	16.039	45
	2.055.027	**1.846.553**	**640.607**	**4.345**

— Comercialização

O total de vendas contratadas no período somou R$ 347,5 milhões (R$ 296,7 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia nas vendas). Este resultado é reflexo da abordagem diferenciada de marketing da empresa e das condições favoráveis de mercado. As tabelas abaixo fornecem a abertura da comercialização do 4º trimestre e dos 12M07, por segmento de produto:

Segmento	4T07 Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades
Emergente	48.988	49.157	21.637	226
Médio	118.241	103.150	47.880	388
Médio-Alto	78.646	68.573	24.329	176
Alto	66.571	64.192	17.285	92
Alto Luxo	35.016	11.611	5.394	21
	347.462	**296.683**	**116.525**	**903**

Segmento	12M07 Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades
Emergente	126.699	126.318	53.176	584
Médio	225.152	177.008	89.912	771
Médio-Alto	416.019	323.372	131.742	806
Alto	160.907	126.409	41.660	198
Alto Luxo	110.131	37.777	22.006	77
	1.038.908	**790.884**	**338.496**	**2.436**

A abertura da comercialização por ano de lançamento do produto pode ser verificada nas tabelas abaixo:

Ano Lançamento	4T07 Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades
Até 2004	6.031	1.926	1.322	10
2005	29.899	8.397	4.874	29
2006	22.964	15.260	8.086	64
2007	288.568	271.100	102.243	800
	347.462	**296.683**	**116.525**	**903**

Ano Lançamento	12M07 Vendas Total (R$ milhares)	Vendas Even (R$ milhares)	Área Útil (m²)	Unidades
Até 2004	41.183	11.491	10.064	58
2005	98.041	33.015	21.012	137
2006	292.106	219.560	95.865	682
2007	607.578	526.818	211.555	1.559
	1.038.908	**790.884**	**338.496**	**2.436**

Levando-se em consideração a totalidade das vendas ao longo dos 12M07, foram comercializados R$ 1.038,9 milhões de produtos imobiliários (R$ 790,9 milhões se considerada apenas a parcela da Even). O volume total de vendas dos 12M07 superou em 133,6% o total comercializado de R$ 338,6 milhões em todo o ano de 2006 (considerada apenas a parcela da Even nas vendas).

Em 31 de dezembro de 2007, possuíamos unidades a comercializar que totalizavam R$ 1.534,5 milhões em valor potencial total de vendas (R$ 1.351,9 se considerada apenas a parcela Even). As participações utilizadas na consolidação do VGV Even foram as mesmas consideradas na apuração dos saldos de imóveis em construção e de custo a incorrer do estoque consolidados. A tabela abaixo apresenta a abertura do valor potencial de vendas do estoque, por ano de lançamento:

Ano	VGV Total	VGV Even	Unidades
Até 2004	41.989	8.645	51
2005	19.228	9.675	83
2006	128.055	106.574	269
2007	1.345.237	1.226.981	2.866
Total	**1.534.509**	**1.351.875**	**3.269**

As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 35,1%, se assumidos, além dos custos totais das unidades em estoque, também o impacto de uma taxa média de comercialização paga à empresa imobiliária de 3,2% e considerando-se a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento em 31 de dezembro de 2007.

— Terrenos

Os terrenos negociados totalizam 998.360 m² de área, que permitem à Companhia lançar aproximadamente R$ 5,4 bilhões em produtos imobiliários (R$ 4,0 bilhões se considerada apenas a parcela estimada da Even no VGV esperado). Mantivemos no 4T07 nossa política de adquirir terrenos que nos possibilitem alta velocidade de vendas e baixa concentração em termos de segmento, localização e tamanho do empreendimento. Estes terrenos representam potencial para 63 lançamentos dentro dos próximos 48 meses. A tabela mostra os terrenos negociados pela Companhia, por empreendimento, em 3 de março de 2008:

Empreendimento	Data de Compra	Áreas (m²) Terreno	Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ milhares) Total	Even
Arruda Alvim	mar-08	3.162	7.320	95	39.680	39.680
Assungui	ago-07	3.028	16.381	112	53.450	53.450
Atrium 1	jul-07	5.000	10.368	15	39.746	33.784
AV da Ligação	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
AV da Ligação	jul-07	15.167	31.893	156	121.195	103.015
Betânia	mar-08	13.819	20.818	237	38.037	32.331
Cinecittá (Rua da Mata)	jul-07	12.500	25.272	192	101.088	85.925
Club Park Barra (1ª fase)	nov-06	21.758	34.171	410	103.539	93.185
Club Park Barra (2ª fase)	nov-06	5.000	15.684	410	103.539	93.185
Club Park Butantã (Trajano Reis)	mar-07	19.661	57.211	400	168.773	168.773
Colinas Morumbi (2ª fase)	jan-07	45.192	45.709	286	127.118	38.135
Colinas Morumbi (3ª fase)	jan-07	21.612	21.860	168	62.616	18.785
Coliseu	jan-08	9.319	27.325	215	97.576	97.576
Corporate Nações	dez-06	7.048	24.552	25	147.312	147.312
Double (Gabrielle 2)	jul-07	3.103	15.727	52	73.916	73.916
Eiras Garcia	dez-06	5.000	15.684	132	42.669	42.669
E-Office Design (Berrini)	abr-07	3.285	13.273	276	74.845	37.423
EPO	jul-07	9.000	19.017	160	84.637	71.941
Filipinas	ago-07	3.850	14.390	50	57.559	57.559
Gastão Vidigal	ago-07	13.524	41.271	466	155.006	77.503
Genesis	out-07	68.000	234.939	309	95.680	23.920
Genesis II	out-07	68.000	234.939	309	118.541	29.635
Green	jul-07	21.765	38.296	190	155.219	77.610
Honoré	out-07	1.360	3.526	14	15.877	7.939
Icon (Atrium 2)	jul-07	9.916	20.916	436	98.305	83.560
Jamel Cecilio (Comercial)	nov-06	2.708	13.263	324	45.093	22.546
Jamel Cecilio (Residencial)	nov-06	6.244	30.580	224	87.154	43.577
Le Parc II	jul-07	2.269	12.169	60	40.158	40.158
Lima e Silva	out-07	4.473	14.345	208	45.272	45.272
Luis dos Santos Cabral	jul-07	2.883	11.190	28	63.783	63.783
Milton Campos (Vila Castela II)	jul-07	8.000	33.280	192	130.740	104.592
Montemagno	fev-07	7.634	24.168	216	76.687	76.687
Monterosso (Nova Lima II)	mai-07	12.405	13.027	64	43.059	43.059
Office Guarulhos	fev-07	3.681	16.692	352	63.430	31.715
Office Nações	dez-06	4.570	16.660	307	78.302	78.302
Paulistano 1ª fase (Colinas)	jan-07	88.818	89.836	629	242.557	72.767
Plaza Mayor Ipiranga	set-06	25.000	71.890	390	240.831	240.831
Popular Vila Prudente	mar-07	8.643	12.821	211	30.130	30.130
Popular Guarulhos	ago-07	12.852	20.460	354	39.897	33.912
Popular Parque São Lucas	mar-08	5.132	7.956	139	16.827	14.303
Popular Taubaté	out-07	10.028	16.036	304	27.261	23.172
Prefeitura (Vila Castela III)	out-07	5.500	12.160	50	48.640	41.344
Riverside Plaza (1ª fase)	dez-05	7.148	25.416	14	120.727	60.363
Riverside Plaza (2ª fase)	dez-05	5.000	10.368	15	39.746	19.873
Roseira I	dez-07	67.876	45.811	787	90.278	28.438
Roseira II	dez-07	67.876	45.811	787	90.278	28.438
Roseira III	dez-07	67.876	45.811	787	90.278	28.438
Saturnino I	mar-08	13.641	21.264	220	63.100	31.550
Saturnino II	mar-08	14.359	22.810	360	68.829	34.415
Sophistic (Campo Belo II)	mai-07	6.282	32.790	81	162.116	162.116
Sorocaba 2	nov-07	12.760	36.115	304	90.288	90.288
Tabajaras	out-07	4.300	16.692	144	54.249	54.249
Teixeira Soares	out-07	5.516	5.464	14	25.772	12.886
Vale do Sereno	mar-08	41.000	91.640	588	293.601	249.561
Vida Viva Água Rasa	set-07	3.160	9.856	96	29.568	29.568
Vida Viva Atlântica	fev-08	4.573	16.208	172	44.167	44.167
Vida Viva Golfe Clube	ago-07	3.963	11.546	112	35.364	35.364
Vida Viva Guarulhos	fev-07	7.179	32.556	342	84.646	42.323
Vida Viva Santo André I	jun-07	8.487	26.611	347	103.164	103.164
Vida Viva Santo André II	jun-07	8.487	26.611	347	103.164	103.164
Vida Viva Vila Guilherme (Taquara)	out-07	4.330	11.400	120	31.125	31.125
Weekend (Motel)	mai-07	14.304	22.079	336	56.723	56.723
		998.360	**2.027.720**	**15.450**	**5.415.317**	**4.047.204**

As tabelas abaixo fornecem a abertura dos terrenos negociados por segmento de mercado e por localização:

Ano	Segmento de Mercado	Número de Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ milhares) Total	Even
2008	Popular	4	99.399	95.128	1.656	187.566	115.652
2008	Emergente	5	32.936	87.437	1.006	237.426	195.103
2008	Médio	9	161.427	333.272	2.383	1.009.131	795.764
2008	Médio-Alto	6	57.051	133.139	1.038	526.443	387.667
2008	Alto	4	31.601	79.603	320	350.477	272.868
2008	Alto-Luxo	2	18.687	45.817	145	205.175	205.175
2008	Comercial	4	19.590	64.144	1.388	281.673	175.244
2008	Loteamento	1	68.000	234.939	309	95.680	23.920
Total		**35**	**488.691**	**1.073.479**	**8.245**	**2.893.571**	**2.171.393**
2009	Popular	2	18.951	28.774	376	54.864	46.634
2009	Emergente	5	49.547	113.504	1.446	382.424	316.460
2009	Médio	8	161.641	288.188	2.513	920.946	723.384
2009	Médio-Alto	3	38.334	97.066	504	373.130	310.622
2009	Alto	1	5.516	5.464	14	25.772	12.886
2009	Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-
2009	Comercial	6	31.928	94.684	471	465.513	379.314
2009	Loteamento	1	68.000	234.939	309	118.541	29.635
Total		**26**	**373.917**	**862.619**	**5.632**	**2.341.190**	**1.818.935**
2010	Popular	1	67.876	45.811	787	90.278	28.438
2010	Emergente	-	-	-	-	-	-
2010	Médio	-	-	-	-	-	-
2010	Médio-Alto	-	-	-	-	-	-
2010	Alto	-	-	-	-	-	-
2010	Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-
2010	Comercial	-	-	-	-	-	-
2010	Loteamento	-	-	-	-	-	-
Total		**1**	**67.876**	**45.811**	**787**	**90.278**	**28.438**
2011	Popular	1	67.876	45.811	787	90.278	28.438
2011	Emergente	-	-	-	-	-	-
2011	Médio	-	-	-	-	-	-
2011	Médio-Alto	-	-	-	-	-	-
2011	Alto	-	-	-	-	-	-
2011	Alto-Luxo	-	-	-	-	-	-
2011	Comercial	-	-	-	-	-	-
2011	Loteamento	-	-	-	-	-	-
Total		**1**	**67.876**	**45.811**	**787**	**90.278**	**28.438**
Total	Popular	8	254.102	215.524	3.605	422.986	219.162
	Emergente	10	82.483	200.941	2.452	619.850	511.563
	Médio	17	323.068	621.460	4.896	1.930.077	1.519.148
	Médio-Alto	9	95.385	230.205	1.542	899.573	698.289
	Alto	5	37.117	85.067	334	376.249	285.754
	Alto-Luxo	2	18.687	45.817	145	205.175	205.175
	Comercial	10	51.518	158.828	1.859	747.186	554.558
	Loteamento	2	136.000	469.878	618	214.221	53.555
Total		**63**	**998.360**	**2.027.720**	**15.450**	**5.415.317**	**4.047.204**

Ano	Localização	Número de Lanç.	Áreas (m²) Terreno	Útil	Unidades	VGV Esperado (R$ milhares) Total	Even
2008	Grande São Paulo	19	225.176	520.150	4.431	1.737.932	1.373.194
2008	Interior de São Paulo	2	77.904	61.847	1.091	117.539	51.610
2008	Rio de Janeiro	2	36.069	60.375	526	211.942	134.333
2008	Goiás	3	11.221	56.012	608	172.405	106.281
2008	Minas Gerais	6	64.488	122.285	1.058	496.924	428.844
2008	Nordeste	-	-	-	-	-	-
2008	Sul	3	73.833	252.810	531	156.829	77.131
Total		**35**	**488.691**	**1.073.479**	**8.245**	**2.893.571**	**2.171.393**
2009	Grande São Paulo	12	125.411	244.955	2.047	925.492	709.917
2009	Interior de São Paulo	1	12.760	36.115	304	90.288	90.288
2009	Rio de Janeiro	2	26.758	49.855	820	207.078	186.370
2009	Goiás	-	-	-	-	-	-
2009	Minas Gerais	6	98.153	219.892	1.344	744.514	626.298
2009	Nordeste	1	9.319	27.325	215	97.576	97.576
2009	Sul	4	101.516	284.477	903	276.242	108.486
Total		**26**	**373.917**	**862.619**	**5.632**	**2.341.190**	**1.818.935**
2010	Grande São Paulo	-	-	-	-	-	-
2010	Interior de São Paulo	1	67.876	45.811	787	90.278	28.438
2010	Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-
2010	Goiás	-	-	-	-	-	-
2010	Minas Gerais	-	-	-	-	-	-
2010	Nordeste	-	-	-	-	-	-
2010	Sul	-	-	-	-	-	-
Total		**1**	**67.876**	**45.811**	**787**	**90.278**	**28.438**
2011	Grande São Paulo	-	-	-	-	-	-
2011	Interior de São Paulo	1	67.876	45.811	787	90.278	28.438
2011	Rio de Janeiro	-	-	-	-	-	-
2011	Goiás	-	-	-	-	-	-
2011	Minas Gerais	-	-	-	-	-	-
2011	Nordeste	-	-	-	-	-	-
2011	Sul	-	-	-	-	-	-
Total		**1**	**67.876**	**45.811**	**787**	**90.278**	**28.438**
Total	Grande São Paulo	31	350.587	765.105	6.478	2.663.424	2.083.111
Total	Interior de São Paulo	5	226.416	189.584	2.968	388.383	198.774
Total	Rio de Janeiro	4	62.827	110.230	1.346	419.020	320.703
Total	Goiás	3	11.221	56.012	608	172.405	106.281
Total	Minas Gerais	12	162.641	342.177	2.402	1.241.438	1.055.142
Total	Nordeste	1	9.319	27.325	215	97.576	97.576
Total	Sul	7	175.349	537.287	1.434	433.071	185.617
Total		**63**	**998.360**	**2.027.720**	**15.450**	**5.415.317**	**4.047.204**

— Desempenho Econômico-Financeiro

— Receita de Vendas e Serviços

No trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2007, obtivemos uma receita bruta de vendas e serviços de R$ 159,2 milhões, o que representou um aumento de R$ 90,1 milhões (130,4%) em relação à receita bruta operacional do mesmo período do ano anterior. Este aumento é proveniente do crescimento da receita de incorporação e revenda de imóveis, que atingiu R$ 151,8 milhões no 4T07, um aumento de R$ 87,0 milhões (134,3%) em relação ao 4T06. As novas vendas realizadas no trimestre contribuíram com R$ 85,5 milhões (56,3%) da receita de incorporação do período. O resultado também foi impactado pelo reconhecimento de receita de unidades comercializadas em períodos anteriores em função da evolução financeira do custo no trimestre, o que contribuiu com R$ 66,3 milhões (43,7%) da receita de incorporação do período.

Nos 12M07, a receita bruta de incorporação e revenda de imóveis atingiu R$ 431,3 milhões, o que representou um aumento de R$ 228,1 milhões (112,3%) sobre o mesmo período do ano anterior. As novas vendas contribuíram, nos doze meses, com R$ 256,8 milhões (59,5%), enquanto que a receita bruta por evolução financeira do custo totalizou R$ 174,5 milhões (40,5%).

O quadro abaixo apresenta a evolução das receitas contabilizadas nos períodos, agrupadas por ano de lançamento:

Ano de Lançamento	4T07 Receita Reconhecida (R$ milhares)	%
2003	-	-
2004	1.165	0,8%
2005	35.484	23,4%
2006	42.565	28,0%
2007	72.602	47,8%

Ano de Lançamento	12M07 Receita Reconhecida (R$ milhares)	%
2003	3.124	0,7%
2004	18.458	4,3%
2005	114.633	26,6%
2006	146.819	34,0%
2007	148.315	34,4%

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 4T07:

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido 30/9/2007	% Vendido 31/12/2007	Evolução Financeira do Custo 30/9/2007	Evolução Financeira do Custo 31/12/2007
Arts Ibirapuera	3T07	100,00%	27,42%	31,64%	50,43%	50,66%
Azuli	3T03	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Boulevard São Francisco	4T06	100,00%	47,55%	49,63%	31,83%	40,81%
Breeze	4T05	50,00%	96,11%	96,11%	67,79%	83,11%
Breeze Santana	3T07	100,00%	45,45%	75,95%	30,82%	31,19%
Campo Belíssimo	3T06	70,46%	84,94%	84,84%	46,47%	52,30%
Club Park Santana	4T05	50,00%	99,63%	99,40%	70,95%	87,07%
Concetto	2T07	100,00%	98,07%	98,07%	27,64%	38,15%
Du Champ	4T07	100,00%		16,42%		38,62%
Duo	4T05	25,00%	87,23%	97,68%	73,07%	80,40%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,00%	89,18%	88,65%	68,27%	94,77%
Especiale	1T07	100,00%	45,77%	50,59%	42,73%	45,73%
Gabrielle	3T07	100,00%	9,15%	28,63%	31,05%	40,21%
Grand Club - SJ dos Campos	4T07	100,00%		13,36%		11,06%
Horizons	4T03	50,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Icon	2T03	50,00%	96,61%	98,30%	100,00%	100,00%
Iluminatto	4T06	100,00%	100,00%	100,00%	37,99%	46,03%
In Città	2T07	100,00%	53,02%	54,42%	40,96%	42,49%
Inspiratto	4T06	100,00%	82,90%	90,62%	43,44%	50,03%
Le Parc	1T07	50,00%	87,48%	87,48%	15,05%	16,72%
L'essence	3T07	50,00%	2,92%	33,75%	21,83%	20,41%
Monteciello	4T07	100,00%		23,01%		22,65%
Mooca Terrazza	4T07	100,00%		20,33%		19,57%
Mooca Veranda	4T07	100,00%		24,81%		29,18%
Nouveaux Ipiranga	4T07	100,00%		37,67%		26,96%
Particolare	4T06	15,00%	84,90%	87,92%	42,00%	44,04%
Personale	2T04	50,00%	69,43%	75,90%	100,00%	100,00%
Plaza Mayor	4T06	75,00%	87,49%	96,00%	25,45%	29,42%
Reserva do Bosque	2T06	50,00%	59,17%	62,51%	19,82%	41,56%
Reserva Granja Julieta	3T04	15,00%	82,50%	83,46%	100,00%	100,00%
Signature	4T07	100,00%		4,66%		43,11%
Spa Spazio Dell'Acqua	3T07	100,00%	15,63%	38,16%	22,38%	24,84%
Tendence	1T07	50,00%	61,43%	68,10%	8,38%	14,40%
Terra Vitris	3T05	50,00%	98,71%	100,00%	83,68%	98,28%
The Gift	2T07	50,00%	36,89%	39,55%	43,42%	32,02%
The View	1T05	45,00%	79,26%	85,41%	87,98%	100,00%
Up Life	4T07	100,00%		9,92%		24,05%
Verte	1T07	100,00%	94,17%	94,17%	20,37%	30,32%
Vida Viva Butantã	4T07	100,00%		24,94%		17,64%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,00%	29,02%	29,76%	18,21%	19,26%
Vida Viva Mooca	4T06	100,00%	74,01%	73,38%	27,69%	35,87%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,00%	77,18%	77,18%	25,37%	29,46%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100,00%		26,63%		18,02%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,00%	78,32%	81,32%	22,90%	29,37%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,00%	65,78%	74,79%	16,57%	18,19%
Vitá	4T05	50,00%	99,57%	99,57%	64,72%	82,64%
Vitá Araguaia	3T07	100,00%	34,69%	36,51%	12,30%	12,42%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100,00%		23,72%		20,79%
Vida Viva Pq. Santana	4T07	100,00%		27,17%		23,44%
Window	4T04	49,90%	98,73%	100,00%	100,00%	100,00%
Wingfield	3T06	100,00%	89,42%	90,90%	57,54%	73,03%

Abaixo, a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos nos 12M07:

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido 31/12/2006	% Vendido 31/12/2007	Evolução Financeira do Custo 31/12/2006	Evolução Financeira do Custo 31/12/2007
Arts Ibirapuera	3T07	100,00%		31,64%		50,66%
Azuli	3T03	50,00%	90,63%	100,00%	100,00%	100,00%
Boulevard São Francisco	4T06	100,00%	16,80%	49,63%	18,12%	40,81%
Breeze	4T05	50,00%	78,86%	96,11%	39,78%	83,11%
Breeze Santana	3T07	100,00%		75,95%		31,19%
Campo Belíssimo	3T06	70,46%	67,96%	84,84%	39,74%	52,30%
Club Park Santana	4T05	50,00%	99,25%	99,40%	34,16%	87,07%
Concetto	2T07	100,00%		98,07%		38,15%
Du Champ	4T07	100,00%		16,42%		38,62%
Duo	4T05	25,00%	65,95%	97,68%	40,03%	80,40%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40,00%	87,33%	88,65%	20,21%	94,77%
Especiale	1T07	100,00%		50,59%		45,73%
Gabrielle	3T07	100,00%		28,63%		40,21%
Grand Club - SJ dos Campos	4T07	100,00%		13,36%		11,06%
Horizons	4T03	50,00%	98,48%	100,00%	100,00%	100,00%
Icon	2T03	50,00%	93,22%	98,30%	100,00%	100,00%
Iluminatto	4T06	100,00%	79,18%	100,00%	25,43%	46,03%
In Città	2T07	100,00%		54,42%		42,49%
Inspiratto	4T06	100,00%	26,22%	90,62%	25,37%	50,03%
Le Parc	1T07	50,00%		87,48%		16,72%
L'essence	3T07	50,00%		33,75%		20,41%
Monteciello	4T07	100,00%		23,01%		22,65%
Mooca Terrazza	4T07	100,00%		20,33%		19,57%
Mooca Veranda	4T07	100,00%		24,81%		29,18%
Nouveaux Ipiranga	4T07	100,00%		37,67%		26,96%
Particolare	4T06	15,00%	59,29%	87,92%	31,42%	44,04%
Personale	2T04	50,00%	58,22%	75,90%	100,00%	100,00%
Plaza Mayor	4T06	75,00%	15,74%	96,00%	21,39%	29,42%
Reserva do Bosque	2T06	50,00%	43,76%	62,51%	3,33%	41,56%
Reserva Granja Julieta	3T04	15,00%	73,34%	83,46%	68,42%	100,00%
Signature	4T07	100,00%		4,66%		43,11%
SPA	3T07	100,00%		38,16%		24,84%
Tendence	1T07	50,00%		68,10%		14,40%
Terra Vitris	3T05	50,00%	89,87%	100,00%	46,10%	98,28%
The Gift	2T07	50,00%		39,55%		32,02%
The View	1T05	45,00%	64,45%	85,41%	56,12%	100,00%
Up Life	4T07	100,00%		9,92%		24,05%
Verte	1T07	100,00%		94,17%		30,32%
Vida Viva Butantã	4T07	100,00%		24,94%		17,64%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100,00%		29,76%		19,26%
Vida Viva Mooca	4T06	100,00%	38,04%	73,38%	29,01%	35,87%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100,00%		77,18%		29,46%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100,00%		26,63%		18,02%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100,00%	9,05%	81,32%	23,24%	29,37%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100,00%		74,79%		18,19%
Vitá	4T05	50,00%	88,68%	99,57%	31,67%	82,64%
Vitá Araguaia	3T07	100,00%		36,51%		12,42%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100,00%		23,72%		20,79%
Vida Viva Pq. Santana	4T07	100,00%		27,17%		23,44%
Window	4T04	49,90%	94,60%	100,00%	76,23%	100,00%
Wingfield	3T06	100,00%	76,09%	90,90%	36,20%	73,03%

A receita bruta operacional no 4T07 também foi positivamente impactada pela receita de construção e prestação de serviços, que atingiu R$ 7,4 milhões, um aumento de R$ 3,1 milhões (72,1%) em comparação com igual trimestre de 2006.

A receita bruta operacional foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R$ 7,0 milhões no 4T07, um aumento de R$ 3,8 milhões (118,8%) em comparação a igual período de 2006. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 4,4% sobre a receita bruta operacional, inferior aos 4,6% reconhecidos no quarto trimestre de 2006.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R$ 152,2 milhões no 4T07, aumentando R$ 86,2 milhões (130,6%) em comparação com a receita operacional líquida do mesmo período de 2006.

A receita operacional líquida de 2007 atingiu R$ 428,4 milhões aumentando R$ 222,9 milhões em relação à receita líquida de R$ 205,5 milhões de 2006.

— Lucro Bruto

Ao longo dos últimos 12 meses, tivemos importante representatividade de lançamentos e vendas nos segmentos de médio-alto e alto padrões, representados pelos empreendimentos Wingfield, Campo Belíssimo, Particolare, Plaza Mayor, The Gift, In Citta, Arts Ibirapuera e Gabrielle. Como conseqüência, a margem bruta da empresa no ano de 2007 foi impactada positivamente, atingindo 38,8%, representando uma melhora em relação à margem bruta de 36,3% do ano de 2006. O quarto trimestre de 2007, isoladamente, apresentou margem bruta de 37,9%, um aumento em comparação ao mesmo período de 2006 (cuja margem bruta foi de 36,5%).

O lucro bruto atingiu R$ 57,7 milhões no trimestre encerrado em 31 de dezembro de 2007, aumentando R$ 33,6 milhões (139,4%) em comparação com o lucro bruto em igual período de 2006. Nos 12M07, o lucro bruto atingiu R$ 166,4 milhões, o que representou um aumento de R$ 91,9 milhões (123,4%) em relação ao lucro bruto do ano de 2006.

Do custo das vendas realizadas no 4T07, o montante de R$ 44,4 milhões (47,0%) refere-se a custos reconhecidos relativos a vendas realizadas em períodos anteriores. As vendas contratadas no 4T07 tiveram um efeito de R$ 50,0 milhões (53,0%) no custo dos bens e serviços vendidos.

A margem bruta apresentou um acréscimo de 2,5 p.p., passando de 36,3% em 2006 para 38,8% em 2007.

— Resultados Operacionais

Devido ao crescimento no volume de lançamentos realizados, principalmente a partir do segundo semestre de 2006, houve um aumento nos gastos comerciais correspondentes. Ainda que o orçamento de despesas comerciais tenha representado um % menor do VGV lançado (2,4%) no ano de 2007, o crescimento das despesas comerciais incorridas neste período foi superior ao crescimento do reconhecimento das receitas das vendas realizadas. Tal efeito decorre do fato de que uma importante parcela das despesas comerciais realizadas antes do início das comercializações e durante os meses de lançamento é refletida no resultado mais rapidamente do que as receitas de comercialização das unidades imobiliárias. Desta forma, as despesas comerciais como percentual do faturamento líquido são maiores nas fases iniciais dos empreendimentos do que a média orçada. Assim, no 4T07 as despesas comerciais atingiram R$ 20,6 milhões, um aumento de R$ 12,6 milhões (157,5%) em relação a igual período do ano anterior. No ano de 2007, as despesas comerciais atingiram R$ 48,8 milhões, representando um crescimento de R$ 31,5 milhões (182,1%) em relação ao mesmo período de 2006.

As despesas gerais e administrativas atingiram R$ 12,5 milhões no quarto trimestre de 2007, contra R$ 6,9 milhões no quarto trimestre de 2006. Esse aumento explica-se pelo maior tamanho da operação da empresa, que buscou preparar sua estrutura de apoio para o forte crescimento que se projeta para os anos seguintes. Tomando-se por base as despesas gerais e administrativas como percentual do VGV total lançado, no período de 12 meses encerrado em 31 de dezembro de 2007, obtivemos o índice de 2,1%, menor do que o índice de 3,0% observado nos doze meses de 2006.

O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R$ 0,4 milhão no quarto trimestre de 2007, R$ 1,5 milhão melhor em relação ao resultado financeiro líquido do quarto trimestre de 2006.

Nos ano de 2007, os gastos com abertura de capital foram de R$ 22,8 milhões.

O lucro operacional do quarto trimestre de 2007 foi de R$ 24,1 milhões, R$ 18,6 milhões superior ao resultado operacional do quarto trimestre de 2006.

O lucro operacional aumentou R$ 21,1 milhões, passando de R$ 30,8 milhões em 2006 para R$ 51,9 milhões em 2007.

— IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R$ 3,7 milhões no quarto trimestre de 2007, uma variação de R$ 2,3 milhões (164,3%) em comparação com o valor do quarto trimestre de 2006. Esta variação decorre do aumento da receita e do lucro operacional apurados no segundo trimestre de 2007.

— Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2007 apresentou lucro líquido de R$ 18,5 milhões, o que representou um acréscimo de R$ 15,1 milhões em relação ao lucro líquido do mesmo período de 2006. O lucro líquido ajustado do ano de 2007 (sem os gastos com abertura de capital) foi de R$ 52,9 milhões, o que representou um acréscimo de R$ 30,5 milhões (136,2%) em relação ao resultado ano de 2006. Esta variação reflete os aumentos de receita e lucro bruto alcançados no quarto trimestre e no ano de 2007.

— EBITDA

O resultado ajustado (sem despesas com abertura de capital) antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2007 foi de R$ 26,5 milhões, um incremento de R$ 19,2 milhões (263,0%) em relação ao apurado no quarto trimestre de 2006. A margem EBITDA ajustada calculada sobre a receita líquida foi de 18,2% no ano de 2007, em comparação aos 16,2% apurados no ano de 2006. O aumento na margem EBITDA deve-se ao aumento da margem bruta da empresa, parcialmente neutralizado pelo aumento nas despesas gerais e administrativas e nas despesas comerciais (conseqüência do aumento de volume de operações da empresa).

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para os doze meses e quarto trimestre dos anos de 2006 e 2007:

	4T07	4T06	Var. (%)	12M07	12M06	Var. (%)
Lucro Antes do IRPJ e CSLL	24.809	5.270	370,8%	52.641	30.618	71,9%
(+) Despesas Financeiras Líquidas (116,4%)	360	1.936	(81,4%)	(393)	2.397	
(+) Depreciação e Amortização	1.221	140	772,4%	3.049	185	1.548,1%
EBITDA	**26.390**	**7.346**	**259,2%**	**55.297**	**33.200**	**66,6%**
(–) Despesas com Oferta Pública	133	-	-	22.784	-	-
EBITDA Ajustado	**26.523**	**7.346**	**261,1%**	**78.081**	**33.200**	**135,2%**

— Demonstrações Financeiras Proforma

Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras proforma

As demonstrações financeiras proforma foram elaboradas nas mesmas bases das demonstrações financeiras da Companhia, exceto por:

(a) Receita de vendas e contas a receber

As vendas de unidades concluídas e em construção foram apropriadas ao resultado na assinatura do contrato de venda, observado o regime de competência, independentemente do prazo de recebimento ou percentual de andamento da obra.

Continua...

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

Comentário do Desempenho Consolidado Anual

Em decorrência da alteração na forma de apuração da receita de vendas os impostos (PIS, COFINS, IR e CS) foram recalculados.

(b) Custo das vendas

O custo das unidades vendidas apropriado ao resultado é obtido pelos custos incorridos até a data de encerramento do exercício e, pela provisão da parcela a incorrer do custo total orçado do empreendimento.

A provisão para custos a incorrer das unidades vendidas é apresentada no passivo circulante e não circulante de acordo com a expectativa de sua ocorrência.

(c) Despesas comerciais

As despesas com vendas foram totalmente apropriadas ao resultado, inclusive os custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas diretamente relacionadas com cada empreendimento.

(d) Ágio (deságio) nos investimentos e imóveis a comercializar

O percentual de andamento das obras não é considerado na apuração da despesa de ágio.

Nas demonstrações financeiras consolidadas, os efeitos do ágio são considerados no custo das vendas e no saldo de imóveis a comercializar.

Demonstração do EBITDA Proforma em 31 de dezembro de 2007 *(Em milhares de reais)*

Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**173.471**
(+) Despesas financeiras	(393)
(+) Depreciação e Amortização	3.049
EBITDA	**176.127**
(–) Gastos com distribuição pública de ações	(22.784)
EBITDA AJUSTADO	**198.911**

Balanço Patrimonial Consolidado Proforma em 31 de dezembro de 2007 *(Em milhares de reais)*

Ativo	2007
Circulante	
Disponibilidades	182.428
Contas a receber	362.041
Imóveis a comercializar	459.833
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	15.373
Impostos e contribuições a compensar	6.374
Partes relacionadas	
Despesas com vendas a apropriar	
Demais contas a receber	15.733
	1.041.782
Não circulante	
Realizável a longo prazo	
Contas a receber	684.515
Imóveis a comercializar	21.839
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.672
Partes relacionadas	885
Imposto de renda e contribuição social diferidos	7.096
Demais contas a receber	543
	716.550
Permanente	
Investimentos	11
Ágio (deságio), líquido	
Imobilizado	7.278
	7.289
	723.839
Total do ativo	**1.765.621**

Passivo e patrimônio líquido	2007
Circulante	
Empréstimos e financiamentos	24.139
Fornecedores	25.567
Contas a pagar por aquisição de imóveis	53.804
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	8.822
Adiantamentos de clientes	447
Impostos e contribuições a recolher	12.161
Provisão de custos a incorrer das unidades vendidas	213.921
Dividendos propostos	6.897
Partes relacionadas	5.467
Demais contas a pagar	3.316
	354.541
Não circulante	
Exigível a longo prazo	
Empréstimos e financiamentos	178.486
Contas a pagar por aquisição de imóveis	76.294
Tributos a pagar	39.169
Adiantamentos para futuros investimentos	2.699
Imposto de renda e contribuição social diferidos	44.073
Provisão de custos a incorrer das unidades vendidas	224.452
Demais contas a pagar	1.395
	566.568
Participação de minoritários	**32.693**
Patrimônio líquido	
Capital social	607.257
Reserva de lucros	204.562
	811.819
Total do passivo e patrimônio líquido	**1.765.621**

Demonstração do Resultado Consolidado Proforma em 31 de dezembro de 2007 *(Em milhares de reais)*

	2007
Receita bruta operacional	
Incorporação e revenda de imóveis	870.903
Prestação de serviços	18.414
Deduções da receita bruta	(37.369)
Receita líquida operacional	**851.948**
Custo incorrido das vendas realizadas	**(539.272)**
Lucro bruto	**312.676**
Receitas (despesas) operacionais	
Comerciais	(74.248)
Gerais e administrativas	(38.388)
Honorários da administração	(4.536)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(362)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro e dos gastos com distribuição pública de ações	**195.142**
Resultado financeiro	
Despesas financeiras	(19.123)
Receitas financeiras	25.447
Variações monetárias e cambiais, líquidas	(5.931)
Gastos com distribuição pública de ações	(22.784)
Lucro operacional	**172.751**
Resultado não operacional, líquido	720
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**173.471**
Imposto de renda e contribuição social	
Corrente	(13.274)
Diferido	(11.959)
	(25.233)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	**148.238**
Participação de minoritários	(14.265)
Lucro líquido do exercício	**133.973**

Demonstrações do Resultado Exercícios findos em 31 de dezembro *(Em milhares de reais, exceto quando indicado)*

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	29.607	18.144	431.349	203.179
Prestação de serviços	30.672	12.226	18.414	12.226
Deduções da receita bruta	(4.928)	(2.444)	(21.327)	(9.955)
Receita líquida operacional	**55.351**	**27.926**	**428.436**	**205.450**
Custo incorrido das vendas realizadas	**(22.945)**	**(11.824)**	**(262.032)**	**(130.903)**
Lucro bruto	**32.406**	**16.102**	**166.404**	**74.547**
Receitas (despesas) operacionais				
Comerciais	(4.038)	(1.686)	(48.806)	(17.342)
Gerais e administrativas	(35.650)	(20.024)	(38.388)	(22.130)
Honorários da administração	(4.536)	(62)	(4.536)	(62)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(336)	(1.888)	(362)	(1.830)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro e dos gastos com distribuição pública de ações	**(12.154)**	**(7.558)**	**74.312**	**33.183**
Resultado das participações societárias (Nota 7)				
Equivalência patrimonial	62.900	33.047	-	-
Ganho (perda) em sociedades controladas	(29)	42	-	-
Amortização do ágio	(1.854)	(4)	-	-
Provisão para perdas	(113)	-	-	-
Resultado financeiro				
Despesas financeiras	(18.350)	(5.540)	(24.186)	(8.539)
Receitas financeiras	20.307	2.811	25.958	5.921
Variações monetárias e cambiais, líquidas	398	494	(1.379)	221
Gastos com distribuição pública de ações	(22.784)	-	(22.784)	-
Lucro operacional	**28.321**	**23.292**	**51.921**	**30.786**
Resultado não operacional, líquido	720	142	720	(168)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**29.041**	**23.434**	**52.641**	**30.618**
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente	-	-	(5.389)	(4.524)
Diferido	-	-	(10.744)	2.182
	-	-	(16.133)	(2.342)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	**29.041**	**23.434**	**36.508**	**28.276**
Participação de minoritários	-	-	(6.435)	(5.877)
Lucro líquido do exercício	**29.041**	**23.434**	**30.073**	**22.399**
Lucro líquido por ação do capital social no fim do exercício - R$	0,21	0,51		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Ativo	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Circulante				
Disponibilidades (Nota 3)	106.207	7.813	182.428	22.865
Contas a receber (Nota 4)	18.946	9.499	230.244	80.035
Imóveis a comercializar (Nota 5)	25.454	23.282	462.961	220.956
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 11)	6.026	3.017	15.373	5.127
Impostos e contribuições a compensar	5.373	904	6.374	1.168
Partes relacionadas (Nota 10)	-	8.397	-	1.210
Despesas com vendas a apropriar (Nota 6)	379	550	41.846	16.404
Demais contas a receber	6.908	2.082	15.733	6.966
	169.293	**55.544**	**954.959**	**354.731**
Não circulante				
Realizável a longo prazo				
Contas a receber (Nota 4)	6.422	2.328	113.832	52.688
Imóveis a comercializar (Nota 5)	-	-	21.839	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 7)	33.446	81.658	1.672	3.207
Partes relacionadas (Nota 10)	8.458	-	885	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 15)	4.325	364	4.618	459
Demais contas a receber	543	8	543	8
	53.194	**84.358**	**143.389**	**56.362**
Permanente				
Investimentos (Nota 7)	618.699	83.069	11	11
Ágio, líquido (Nota 7)	8.920	6.219	-	-
Imobilizado (Nota 8)	7.265	4.499	7.278	4.523
	634.884	93.787	7.289	4.534
	688.078	**178.145**	**150.678**	**60.896**
Total do ativo	**857.371**	**233.689**	**1.105.637**	**415.627**

Passivo e patrimônio líquido	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Circulante				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	475	75.176	24.139	79.698
Fornecedores	3.858	2.230	25.567	10.204
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 13)	7.870	8.068	53.804	68.668
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 11)	1.815	1.099	8.822	1.725
Adiantamentos de clientes (Nota 12)	350	1.039	1.052	8.069
Impostos e contribuições a recolher	4.804	2.550	12.161	8.953
Dividendos propostos (Nota 16)	6.897	5.566	6.897	5.566
Partes relacionadas (Nota 10)	7.361	4.086	5.467	1.930
Demais contas a pagar	1.716	1.733	3.316	3.185
	35.146	**101.547**	**141.225**	**187.998**
Não circulante				
Exigível a longo prazo				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	153.666	461	178.486	9.960
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 13)	8.140	4.673	76.294	67.430
Tributos a pagar (Nota 14)	1.282	430	13.356	4.644
Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 7)	-	-	2.699	4.959
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 15)	4.325	364	19.371	4.468
Demais contas a pagar	257	1.394	1.395	1.394
	167.670	**7.322**	**291.601**	**92.855**
Participação de minoritários	**-**	**-**	**18.259**	**10.989**
Patrimônio líquido (Nota 16)				
Capital social	607.257	99.666	607.257	99.666
Reserva de lucros	47.298	25.154	47.295	24.119
	654.555	**124.820**	**654.552**	**123.785**
Total do passivo e patrimônio líquido	**857.371**	**233.689**	**1.105.637**	**415.627**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Origens e Aplicações de Recursos Exercícios findos em 31 de dezembro *(Em milhares de reais)*

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Origens dos recursos				
Das operações sociais				
Lucro líquido do exercício	29.041	23.434	30.073	22.399
Despesas (receitas) que não afetam o capital circulante				
Equivalência patrimonial	(62.900)	(33.047)	-	-
Amortização de ágio/deságio	1.854	4	-	-
(Ganho) perda em sociedades controladas	29	(42)	-	-
Provisão para perdas	113	-	-	-
Depreciação	1.192	135	1.195	141
Valor residual do ativo imobilizado baixado	-	11	-	11
Tributos a pagar a longo prazo	852	96	8.712	1.696
Encargos financeiros do exigível a longo prazo	3.666	74	4.024	945
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	10.744	(2.182)
Participação de minoritários no resultado	-	-	6.435	5.877
	(26.153)	**(9.335)**	**61.183**	**28.887**
Recursos aplicados nas operações sociais	26.153	9.335	-	-
	-	**-**	**61.183**	**28.887**
De terceiros e partes relacionadas				
Contas a pagar por aquisição de imóveis	3.467	2.846	32.488	45.148
Empréstimos e financiamentos	150.000	-	190.963	3.056
Adiantamentos para futuros investimentos	-	-	-	4.959
Demais contas a pagar	-	910	1	668
Aumento da participação de minoritários	-	-	835	21
Lucros recebidos de investidas	5.023	7.695	-	-
Dos acionistas				
Aumento de capital	507.591	87.538	507.591	87.538
	666.081	98.989	731.878	141.390
Total dos recursos obtidos	**666.081**	**98.989**	**793.061**	**170.277**
Aplicações de recursos				
Nas operações sociais	26.153	9.335	-	-
No realizável a longo prazo				
Contas a receber	4.094	1.461	61.144	46.601
Demais ativos	535	-	535	-
Imóveis a comercializar	-	-	21.839	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	81.223	725	3.207
Partes relacionadas, líquido de parcelas passivas	8.458	-	885	-
Em investimentos	434.238	24.661	-	-
No imobilizado	3.958	4.020	3.950	4.042
Transferência do exigível a longo prazo para o passivo circulante				
Empréstimos e financiamentos	461	124	50.085	995
Demais contas a pagar	1.137	-	-	-
Dividendos propostos	**6.897**	**5.566**	**6.897**	**5.566**
Total dos recursos aplicados	**485.931**	**126.390**	**146.060**	**60.411**
Aumento (redução) do capital circulante	**180.150**	**(27.401)**	**647.001**	**109.866**
Variações do capital circulante				
Ativo circulante				
No fim do exercício	169.293	55.544	954.959	354.731
No início do exercício	(55.544)	(29.540)	(354.731)	(134.615)
	113.749	**26.004**	**600.228**	**220.116**
Passivo circulante				
No fim do exercício	35.146	101.547	141.225	187.998
No início do exercício	(101.547)	(48.142)	(187.998)	(77.748)
	(66.401)	**53.405**	**(46.773)**	**110.250**
Aumento (redução) do capital circulante	**180.150**	**(27.401)**	**647.001**	**109.866**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos Fluxos de Caixa Exercícios findos em 31 de dezembro *(Em milhares de reais)*

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido do período	**29.041**	**23.434**	**30.073**	**22.399**
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Depreciação de bens do ativo imobilizado	1.192	135	1.195	141
Amortização de ágio	1.854	4	-	-
Equivalência patrimonial	(62.900)	(33.047)	-	-
(Ganho) perda em sociedades controladas	29	(42)	-	-
Provisão para perdas com investimentos	113	-	-	-
Valor residual do ativo imobilizado baixado	-	11	-	11
Imposto de renda e contribuição social diferidos	-	-	10.744	(2.182)
Participação de minoritários no resultado	-	-	6.435	5.877
	(30.671)	(9.505)	48.447	26.246
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo				
Diminuição (aumento) em contas a receber	(13.541)	(8.015)	(211.353)	(85.983)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(2.172)	(1.839)	(263.844)	(147.092)
Diminuição (aumento) em conta corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	(2.293)	(2.334)	(3.149)	(3.765)
Diminuição (aumento) em impostos e contribuições a compensar	(4.469)	(758)	(5.206)	(924)
Diminuição (aumento) em despesas com vendas a apropriar	171	165	(25.442)	(10.107)
Diminuição (aumento) nos demais ativos	(5.361)	(2.020)	(9.302)	(4.899)
Aumento (diminuição) de fornecedores	1.628	2.139	15.363	8.325
Aumento (diminuição) de contas a pagar pela aquisição de imóveis	3.269	7.293	(6.000)	107.141
Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes	(689)	546	(7.017)	(764)
Aumento (diminuição) de impostos e contribuições a recolher	3.106	996	11.920	8.278
Aumento (diminuição) em outros passivos	(1.154)	(440)	132	(923)
Aumento (diminuição) na participação de minoritários	-	-	835	21
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades operacionais	**(52.176)**	**(13.772)**	**(454.616)**	**(104.446)**
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(3.958)	(4.020)	(3.950)	(4.042)
Aumento dos investimentos	(434.238)	(24.661)	-	-
Lucros recebidos de sociedades controladas	5.023	7.695	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	(81.223)	(725)	(3.207)
Disponibilidades líquidas aplicadas nas atividades de investimentos	**(433.173)**	**(102.209)**	**(4.675)**	**(7.249)**
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
De terceiros				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	157.497	73.879	209.628	76.494
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(78.852)	(8.507)	(93.950)	(19.259)
Juros pagos	(141)	-	(2.711)	-
	78.504	**65.372**	**112.967**	**57.235**
Dos acionistas/partes relacionadas				
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	3.214	(30.318)	3.862	(23.422)
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas, efetuadas pelos parceiros	-	-	-	4.959
Integralização de capital	507.591	87.538	507.591	87.538
Dividendos pagos	(5.566)	-	(5.566)	-
	505.239	**57.220**	**505.887**	**69.075**
Disponibilidades líquidas geradas pelas atividades de financiamentos	**583.743**	**122.592**	**618.854**	**126.310**
Aumento das disponibilidades	**98.394**	**6.611**	**159.563**	**14.615**
Saldos de disponibilidades				
No fim do período	106.207	7.813	182.428	22.865
No início do período	7.813	1.202	22.865	8.250
Aumento das disponibilidades	**98.394**	**6.611**	**159.563**	**14.615**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido *(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 2005	**12.128**	**-**	**-**	**-**	**7.286**	**19.414**
Aumento de capital (Nota 16)	33.876	53.662	-	-	-	87.538
Capitalização de reserva (Nota 16)	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 16)	-	-	-	-	(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**
Aumento e integralização de capital (Nota 16)	507.591	-	-	-	-	507.591
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	29.041	29.041
Destinação do lucro						
Reserva legal	-	-	1.452	-	(1.452)	-
Dividendos propostos - R$ 0,05 por ação (Nota 16)	-	-	-	-	(6.897)	(6.897)
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	20.692	(20.692)	-
Em 31 de dezembro de 2007	**607.257**	**-**	**2.624**	**44.674**	**-**	**654.555**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 *(Em milhares de reais, exceto quando indicado)*

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo obtido seu registro de Companhia Aberta junto à Comissão de Valores Monetários - CVM em 2 de março de 2007 e, a partir de 2 de abril de 2007, suas ações passaram a ser comercializadas na Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA - Novo Mercado - sob a sigla EVEN3.

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.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula Compromissória constante no seu estatuto social.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia em 10 de março de 2008.

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

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

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração dessas demonstrações financeiras consolidadas estão definidas a seguir:

(a) Disponibilidades

As disponibilidades incluem aplicações em fundos de investimento, demonstradas ao valor da quota na data do balanço, e dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo.

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

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

Os juros e variação monetária, incidentes sobre o contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando incorridas, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC no. 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados. Os encargos financeiros das demais operações de financiamento são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como do contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção.

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

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. A provisão constituída, a partir dessa avaliação, corresponde ao contas a receber das unidades entregues, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais.

(c) Estoques

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao custo incorrido acrescido do custo orçado até a conclusão das unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

(d) Despesas comerciais

As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos estandes 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 (b)).

O encargo relacionado com a comissão de venda pertence ao adquirente do imóvel, não constituindo receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

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

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a 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.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 15.

(f) Investimentos em controladas

(i) Valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital ou de ajustes de exercícios anteriores é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. A variação da porcentagem de participação no capital social das controladas é reconhecida como receita (ou despesa) não operacional. Ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e suas controladas são eliminados na medida da participação da Companhia; perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente ("impairment") do ativo transferido.

Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio (líquido de amortização acumulada) na aquisição. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, feito pagamentos em nome dessas sociedades ou feito adiantamentos para futuro aumento de capital.

O custo de aquisição de uma sociedade controlada é mensurado pelo valor contábil dos ativos líquidos da controlada. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da controlada adquirida é registrado como ágio.

Quando necessário, as práticas contábeis das controladas são alteradas para garantir consistência com as práticas adotadas pela Companhia.

(ii) Ágio

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência patrimonial, calculada a partir do percentual de aquisição ou subscrição sobre o valor do patrimônio líquido da outra sociedade.

O ágio é amortizado de acordo com o fundamento que o determinou ao longo da vida útil estimada. A administração determina a vida útil estimada do investimento baseada em sua avaliação das respectivas sociedades adquiridas no momento da aquisição, considerando fatores como os estoques de terrenos, a capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. O ágio não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício.

Na data de cada balanço, a Companhia avalia se há indícios de perda permanente ("impairment"). Se existirem tais indícios, uma análise é realizada para avaliar se o valor contábil do ágio pode ser totalmente recuperado. Se o valor contábil ultrapassar o valor recuperável, o montante é reduzido em contrapartida ao resultado.

(g) Ativo imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 8, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

A sede da Companhia e suas filiais localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

(h) Benefícios a funcionários e dirigentes

A companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós sua saída da companhia.

A companhia mantém plano de opção para compra de ações ("stock options"), conforme detalhado na Nota 19.

(i) Contas a pagar na aquisição de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas, acrescidas, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido das amortizações realizadas.

No caso de obrigações relacionadas com as permutas de terrenos por unidades a serem construídas, são reconhecidas pelo custo orçado a incorrer na construção das unidades a serem permutadas. Em seguida, são apresentadas pelo custo amortizado, isto é, deduzido dos custos incorridos na construção das unidades permutadas e ajustado, quando aplicável, pelas variações orçamentárias do custo a incorrer das referidas unidades.

(j) Empréstimos e financiamentos

Os empréstimos tomados são reconhecidos no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido das amortizações efetuadas.

(l) Capital social

O capital está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

(m) Reservas de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia, o qual foi aprovado pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 10 de março de 2008, a ser deliberado na Assembléia Gera, em observância ao artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações.

(n) Dividendos

Nos termos do Estatuto Social da Companhia, aos titulares de ações será atribuído, em cada exercício, um dividendo mínimo de 25% do lucro líquido, calculado nos termos da lei societária.

(o) 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 7. 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 7, determinadas sociedades controladas apresentam passivo a descoberto (patrimônio líquido negativo) para as quais não foram efetuados adiantamentos para futuro aumento de capital. 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:

	31 de dezembro 2007: Lucro líquido do exercício	31 de dezembro 2007: Patrimônio líquido	31 de dezembro 2006: Patrimônio líquido
Saldos da controladora	**29.041**	**654.555**	**124.820**
Passivo a descoberto de sociedades controladas			
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	(1)	(1)	-
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)
Viva Vida Butantã Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	-	(1)
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2	-	(2)
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	-	(3)
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6	-	(6)
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	33	-	(33)
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	54	-	(54)
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75	-	(75)
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	128	-	(128)
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	325	-	(325)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	395	-	(395)
	1.032	(3)	(1.035)
Saldos do consolidado	**30.073**	**654.552**	**123.785**

Continua...

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 *(Em milhares de reais, exceto quando indicado)*

3. DISPONIBILIDADES

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Caixa e bancos	27.762	7.796	73.581	16.312
Fundos de investimento - renda fixa (*)	78.445	17	108.847	6.553
	106.207	**7.813**	**182.428**	**22.865**

(*) Taxas médias equivalentes à variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. CONTAS A RECEBER

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Empreendimentos concluídos	34.040	4.001	49.081	28.960
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	43.198	34.191	589.152	184.274
Parcelas recebidas	(19.859)	(24.925)	(241.081)	(76.761)
	23.339	9.266	348.071	107.513
Contas a receber apropriado	57.379	13.267	397.152	136.473
Desconto de recebíveis	(31.303)	(863)	(52.368)	(3.173)
	26.076	12.404	344.784	133.300
Realizável a longo prazo	**(6.422)**	**(2.328)**	**(113.832)**	**(52.688)**
Provisão para créditos de realização duvidosa	(708)	(577)	(708)	(577)
Ativo circulante	**18.946**	**9.499**	**230.244**	**80.035**

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 ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro-rata temporis" a partir da entrega da unidade vendida.

Desconto de recebíveis corresponde a contas a receber de empreendimentos concluídos, com taxas de desconto entre 10% e 12% ao ano acrescidos do IGPM ou IPCA. Em garantia, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar com o pagamento de eventual crédito inadimplente.

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 (b)), líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo total de contas a receber referente a atividade de incorporação pode ser assim demonstrado:

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Contas a receber apropriado	57.379	13.267	397.152	136.473
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 12)	-	(683)	(605)	(7.408)
Receita de vendas a apropriar	17.019	22.263	703.084	264.677
Total do contas a receber	74.398	34.847	1.099.631	393.742
Parcelas recebíveis em um ano	(28.921)	(10.387)	(344.130)	(93.460)
Parcelas recebíveis a longo prazo	**45.477**	**24.460**	**755.501**	**300.282**

O contas a receber pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
2007	-	10.387	-	93.460
2008	28.921	11.751	344.130	86.362
2009	14.866	4.966	287.392	95.941
2010	8.539	2.402	210.994	20.555
2011	7.216	2.175	43.897	17.941
2012	5.877	2.094	38.892	16.599
2013	3.647	909	34.171	13.981
2014 em diante	5.332	163	140.155	48.903
	74.398	**34.847**	**1.099.631**	**393.742**

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção podem ser assim demonstradas:

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Receita bruta de vendas a apropriar	17.019	22.263	703.084	264.677
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(8.982)	(13.213)	(438.373)	(168.666)
	8.037	9.050	264.711	96.011
Despesas com vendas a apropriar das unidades vendidas	(209)	(216)	(13.618)	(5.047)
	7.828	**8.834**	**251.093**	**90.964**

5. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Adiantamentos para aquisição de terrenos	140	175	28.161	215
Terrenos	-	18.679	196.901	146.157
Imóveis em construção	506	4.428	232.914	68.437
Imóveis concluídos	24.808	-	26.824	6.147
	25.454	**23.282**	**484.800**	**220.956**
Ativo circulante	(25.454)	(23.282)	(462.961)	(220.956)
Realizável a longo prazo	**-**	**-**	**21.839**	**-**

A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

Do total do custo incorrido consolidado dos imóveis em construção a comercializar, R$ 26.658 (2006 - R$ 18.447) foram dados em garantia de empréstimos e financiamentos (Nota 9).

As principais informações relacionadas com os estoques de empreendimentos em construção podem ser assim demonstradas:

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Custo incorrido das unidades em estoque	506	4.428	232.914	68.437
Custo orçado total a incorrer (unidades em estoque)	762	7.532	579.460	178.402
	1.268	**11.960**	**812.374**	**246.839**
Despesas com vendas a apropriar das unidades em estoque	170	334	28.228	11.357
	1.438	**12.294**	**840.602**	**258.196**

O total dos custos e despesas a apropriar, incorridos e a incorrer, dos empreendimentos em construção, podem ser assim demonstrados:

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Estoques de imóveis em construção	506	4.428	232.914	68.437
Despesas com vendas a apropriar	379	550	41.846	16.404
Custos e despesas incorridos	885	4.978	274.760	84.841
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	8.982	13.213	438.373	168.666
Custos e despesas a apropriar	**9.867**	**18.191**	**713.133**	**253.507**

6. DESPESAS COM VENDAS A APROPRIAR

(a) Movimentação

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
No início do exercício	550	715	16.404	6.297
Gastos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas	85	136	33.124	13.906
Apropriação ao resultado	(256)	(301)	(7.682)	(3.799
No fim do exercício	**379**	**550**	**41.846**	**16.404**

O aumento nas despesas com vendas a apropriar, representadas pelos gastos incorridos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas, decorre, principalmente, do substancial incremento de lançamentos ocorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2007 e de gastos incorridos em empreendimentos previstos para serem lançados nos períodos subseqüentes.

(b) Conciliação com as despesas comerciais no resultado do exercício

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Apropriação dos gastos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas	(256)	(301)	(7.682)	(3.799
Despesas com propaganda, publicidade e outras	(3.782)	(1.385)	(41.124)	(13.543)
Total das despesas comerciais no resultado do exercício	**(4.038)**	**(1.686)**	**(48.806)**	**(17.342)**

(c) Montante total de despesas comerciais incorridas no exercício

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Gastos na construção e manutenção dos estandes de vendas e outras despesas correlatas	(85)	(136)	(33.124)	(13.906
Despesas com propaganda, publicidade e outras	(3.782)	(1.385)	(41.124)	(13.543)
Total incorrido de despesas comerciais	**(3.867)**	**(1.521)**	**(74.248)**	**(27.449)**

7. INVESTIMENTOS

	Controladora 2007	Controladora 2006	Consolidado 2007	Consolidado 2006
Em sociedades controladas	618.688	83.058	-	-
Incentivos fiscais e outros	11	11	11	11
	618.699	**83.069**	**11**	**11**
Ágio a amortizar	8.920	6.329	-	-
Deságio a amortizar	-	(110)	-	-
	8.920	**6.219**	**-**	**-**

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

Empresas	Participação – % 2007	Participação – % 2006	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 2007	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 2006	Patrimônio líquido (passivo a descoberto) 2007	Patrimônio líquido (passivo a descoberto) 2006	Investimento 2007	Investimento 2006
Sociedades controladas								
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.957	2.098	10.269	7.311	10.269	7.311
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(45)		7.207		7.207	
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		40		40	
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(30)		3.275		3.275	
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	130	(2)	130	
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(40)		3.967		3.967	
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)					
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		424		424	
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		1.590		1.591	
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)					
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(1)			
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(35)		8.917		8.917	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.608	(324)	13.038	(325)	13.038	
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		12		12	
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		597		6.516		6.516	
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		39		39	
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (i)	50,92	50,92	7.883	8.695	23.485	15.602	11.958	7.944
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(398)		24.716		24.716	
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		87		87	
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)					
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.299	(2)	21.228	(2)	21.228	
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		1.149		18.275		18.275	
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(27)		12.205		12.205	
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(344)		19.598		19.598	
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(560)		3.463		3.463	
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(12)		6.113		6.112	
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.098	(2)	18.189	(2)	18.189	
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.049	(74)	5.840	(75)	5.840	
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(798)		16.096		16.096	
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00				3.854		3.854	
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)					
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		22		22	
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.958	562	13.428	708	13.428	708
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		262		262	
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	623	(128)	6.250	(128)	6.250	
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.974	(33)	15.127	(32)	15.127	
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		541		4.907		4.907	
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(950)		5.510		5.510	
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(2)			
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(2)			
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(7)		(7)			
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(8)		(8)			
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		(4)			
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(43)		53		52	
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(16)		2.752		2.752	
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(935)		19.627		19.627	
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		(2)			
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		(1)			
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(15)	(2)	765	(2)	765	
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)					
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		(2)			
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		59		59	
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(305)		12.533		12.532	
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		60		60	
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(1)			
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.048	1.278	10.251	2.879	10.251	2.879
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		463		463	
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	357	(1)	2.904	(1)	2.904	
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		(1)			
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		16		15	
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		58		58	
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(16)		3.780		3.780	
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(39)		9.959		9.959	
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		10		10	
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		62		62	
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(11)		2.250		2.250	
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00				1		1	
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		842		842	
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(95)		5.453		5.453	
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		20		20	
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		1.801		13.216		13.216	
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	2.727	(168)	5.205	102	5.205	102
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		19		19	
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		20		20	
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.995	(1)	8.439	(1)	8.438	
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(193)		5.621		5.621	
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00				1		1	
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(6)		3.755		3.755	
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		71		70	
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		13		13	
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		13		13	
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		49		49	
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.546	(2)	11.734	(2)	11.734	
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(18)		4.347		4.347	
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		30		29	
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	9.723	451	25.147	452	18.860	339
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		40		40	
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		10		10	
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		228		228	
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		825		825	
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		10		10	
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(4)		117		116	
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(28)		5.497		5.497	
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		5		8.034		8.034	
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(5)		57		58	
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(3)		14		14	
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(22)	(2)	251	(2)	251	
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		15		15	
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00				1		1	
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		143		143	
Sociedade em conta de participação - Even Construterpins	64,29	64,29	4.691	2.404	13.395	9.259	8.929	5.952
Sociedade em conta de participação - Even MDR	66,67	66,67	(1.737)	11.279	7.144	8.882	4.763	5.921
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(2)		1.146		1.146	
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(637)	(3)	32.696	(3)	32.696	
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		286		6.993		6.992	
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(286)		13.834		13.834	
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)		18		18	
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Vida Viva Butantã Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(114)	(1)	5.074	(1)	5.074	
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	754	474	6.168	3.414	6.168	3.414
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	1.113	(176)	4.871	3.068	4.871	3.068
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	715	35	5.166	466	5.166	466
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	124	(6)	11.015	(6)	11.015	
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(51)		950		950	
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.674	1.713	11.072	5.812	11.072	5.812
Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00							
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(1)					
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00		(236)		2.645		2.645	
Sociedades controladas sob controle comum (ii)								
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	2.517	244	2.040	(108)	1.020	
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	12.107	11.643	49.016	44.784	24.526	22.392
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	100,00	(89)	(2)	617	(2)	309	
Disa-Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00		(2)		31.998		15.999	
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	6.637	201	11.028	3.377	4.411	1.351
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	750	(131)	2.601	1.871	1.300	935
Nova Suiça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(568)	(126)	(144)	446	225	
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	2.147	(777)	18.390	(789)	9.195	
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	14.276	8.307	40.034	18.372	20.017	9.186
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00		(19)		3.795		3.036	
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	49,90	2.145	2.287	4.883	10.126	2.437	5.053
							618.688	83.058

(i) Participação direta e indireta totaliza 70,46%.
(ii) Consolidadas de forma proporcional.

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

Empresas	Participação indireta - % 2007	Participação indireta - % 2006	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 2007	Lucro líquido (prejuízo) do exercício 2006	Patrimônio líquido (passivo a descoberto) 2007	Patrimônio líquido (passivo a descoberto) 2006
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (*)	50,00	50,00	(2.317)	15.038	11.634	13.951
Norteven Empreendimentos Ltda. (**)	50,00	50,00	8.863	3.209	21.230	2.823
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (**)	50,00	50,00	3.640	1.159	8.817	4.742

(*) Consolidada de forma proporcional.
(**) Consolidada de forma proporcional através da controladora Tricity Empreendimento e Participações Ltda.

(c) Ágio (deságio) a amortizar:

	Controladora 2007	Controladora 2006
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	13	40
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	1.753	2.332

	Controladora 2007	Controladora 2006
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	42	75
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.595	
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.460	
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.100	
Mozodiel do Campo Ltda.	2.415	3.380
Sociedade em conta de participação - Even MDR		7
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	383	495
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.		(110)
Demais sociedades	159	
	8.920	**6.219**

Ágio corresponde, basicamente, a mais valia dos terrenos destinados a incorporação imobiliária existente em cada uma das referidas sociedades, apurados em relação ao custo contábil destes. A amortização está sendo calculada e registrada na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária dos empreendimentos imobiliários relacionados com os terrenos das referidas sociedades controladas ou SCP.

Os saldos a amortizar estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas, na rubrica "Imóveis a comercializar"

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

	31 de dezembro de 2005	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	85				(85)						
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.812	377		2.098	24	7.311			2.957		10.268
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.		(176)		176					1.020		1.020
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							7.251		(45)		7.206
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							42		(2)		40
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.305		(30)		3.275
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							133		(4)		129
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.007		(40)		3.967
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							429		(5)		424
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1.595		(4)		1.591
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							8.952		(35)		8.917
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.							11.917		1.120		13.037
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							13		(1)		12
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.919		597		6.516
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							42		(3)		39
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.		3.397		3.997	550	7.944			4.014		11.958
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							25.114		(398)		24.716
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							92		(5)		87
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							19.929		1.298		21.227
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							17.126		1.149		18.275
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							12.232		(27)		12.205
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							19.942		(344)		19.598
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.023		(560)		3.463
City Projects Empreendimentos Ltda.	18.170		(1.600)	5.821	1	22.392		(3.800)	5.934	16	24.542
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.							6.124		(12)		6.112
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							16.092		2.096		18.188
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.868		1.971		5.839
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							353		(47)	3	309
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							16.894		(798)		16.096
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							16.000		(1)		15.999
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.854				3.854
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.267			81	3	1.351	503		2.599	(42)	4.411
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							27		(5)		22
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		146		562		708	8.784		3.936		13.428
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							267		(5)		262
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.822		427		6.249
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.							13.185		1.941		15.126
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.380		527		4.907
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							6.460		(950)		5.510
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.							95		(43)		52
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.768		(16)		2.752
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							20.562		(935)		19.627
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							782		(17)		765
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							63		(4)		59
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							12.837		(305)		12.532
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							62		(2)		60
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.601		1.278		2.879	4.323		3.048		10.250
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							468		(5)		463
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.001		(66)		935			375	(10)	1.300
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.548		356		2.904
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							17		(2)		15
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							62		(4)		58
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.796		(16)		3.780
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							9.998		(39)		9.959
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							14		(4)		10
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							64		(2)		62
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.261		(11)		2.250
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1				1
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							843		(1)		842
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.548		(95)		5.453
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							21		(1)		20
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							11.415		1.801		13.216
Mozodiel do Campo Ltda.		270		(168)		102	2.387		2.717		5.206
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							20		(1)		19
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.		288		(63)		225			(212)	(13)	
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							21		(1)		20
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							6.444		1.993		8.437
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.814		(193)		5.621
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1				1
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.761		(6)		3.755
Parqueven Empreendimentos Ltda.	1			6	(7)		8.550		637	8	9.195
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							74		(4)		70
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							18		(5)		13
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							15		(2)		13
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							51		(2)		49
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							9.189		2.544		11.733
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.365		(18)		4.347
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							30		(1)		29
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		339	(1)	339	11.250		7.266	5	18.860
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							41		(1)		40
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							12		(2)		10
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							231		(3)		228
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							828		(3)		825
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							12		(2)		10
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							120		(4)		116
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.525		(28)		5.497
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							8.029		5		8.034
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							63		(5)		58
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							17		(3)		14
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							274		(25)	2	251
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							16		(1)		15
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1				1
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							145		(2)		143
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	4.348	18		1.544	42	5.952	78		2.899		8.929
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	5.029	(475)	(6.095)	7.520	(58)	5.921			(1.158)		4.763
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1.148		(2)		1.146
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.							33.335		(639)		32.696
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							6.706		286		6.992
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							14.120		(286)		13.834
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							19		(1)		18
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	2.881			6.735	(430)	9.186	3.916		6.915		20.017
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							3.051		(15)		3.036
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.							5.188		(115)		5.073
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.941		474	(1)	3.414	2.024		729		6.167
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.		3.244		(176)		3.068	716		1.087		4.871
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.		431		35		466	3.996		702	2	5.166
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.							10.896		119		11.015
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1.001		(51)		950
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1	4.099		1.713	(1)	5.812	1.855	(1.223)	4.627		11.071
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.726	1.181		1.141	5	5.053	(3.687)		1.070		2.436
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.881		(237)		2.644
	39.320	**18.344**	**(7.695)**	**33.047**	**42**	**83.058**	**477.782**	**(5.023)**	**62.900**	**(29)**	**618.688**

Continua...

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 2007 e de 2006 *(Em milhares de reais, exceto quando indicado)*

Os investimentos mantidos nas sociedades Alpha Even Rio, Beta Even Rio, Delta Even Rio, Dragon Even, Eagle Even, Epsilon Even Rio, Even Brisa Delta, Even Brisa Epsilon, Even Brisa Eta, Even Brisa Gamma, Even Brisa Kappa, Even Brisa Lambda, Even Brisa Omega, Even Brisa Phil, Even Brisa Sigma, Gamma Even Rio, Goat Even, Hamster Even, Kangaroo Even, Lizard Even, Panter Even, Peacock Even, Sea Horse Even, Toucan Even e Whale Even (todas com o restante da denominação social Empreendimentos Imobiliários Ltda.), por não apresentarem movimentação, não estão sendo considerados.

Conforme mencionado na Nota 1, a Companhia desenvolve a incorporação de imóveis residenciais principalmente pela participação em outras sociedades. Dos recursos investidos nas sociedades controladas em 2007, R$ 48.325 correspondem à capitalização de parcela do saldo de adiantamento para futuro aumento de capital existente em 31 de dezembro de 2006.

(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
	Partici-pação - %	Circu-lante	Realizável a longo prazo	Perma-nente	Total
Em 31 de dezembro de 2007					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	83.603	2.326		85.929
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	11.249	2.232	4	13.485
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	20.518			20.518
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	40.535	34.525	9.243	84.303
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	9.134		17	9.151
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.998			4.998
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.602			3.602
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	60.214	11.577		71.791
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	18.320	225		18.545
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.276			3.276
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários	50,00	32.810			32.810
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	3.868			3.868
Em 31 de dezembro de 2006					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	51.751	15.824		67.575
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	16.103		6	16.109
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	4.351			4.351
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	6.259		13.727	19.986
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	1.930	123		2.053
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.344			3.344
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.585			4.585
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	46.088			46.088
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	14.365	7.085		21.450

					Passivo e patrimônio líquido
	Partici-pação - %	Circu-lante	Exigível a longo prazo	Patrimônio Líquido	Total
Em 31 de dezembro de 2007					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	19.371	17.267	49.291	85.929
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	8.254	348	4.883	13.485
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	8.423	928	11.166	20.518
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	19.196	24.628	40.479	84.303
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	5.412	1.330	2.409	9.151
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.397		2.601	4.998
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.590	156	(144)	3.602
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	31.825	21.492	18.474	71.791
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	5.199	1.712	11.634	18.545
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.658		618	3.276
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários	50,00	812		31.998	32.810
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	73		3.795	3.868
Em 31 de dezembro de 2006					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	16.110	6.681	44.784	67.575
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	49,90	1.671	4.312	10.126	16.109
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	862	112	3.377	4.351
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	1.614		18.372	19.986
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	2.161		(108)	2.053
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.473		1.871	3.344
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	1.405	2.734	446	4.585
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	17.068	29.809	(789)	46.088
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	6.449	1.050	13.951	21.450

	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas operacionais	Imposto de renda e contri-buição social	Total
Em 31 de dezembro de 2007							
City Projects Empreendimentos Ltda.	62.331	(42.446)	(4.153)	2.086		(5.711)	12.107
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	10.750	(7.495)	(565)	(196)		(349)	2.145
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	17.217	(9.704)	(284)	(62)		(530)	6.637
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	64.884	(44.096)	(3.611)	(731)	3.104	(5.273)	14.277
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	9.428	(5.706)	(971)	56		(290)	2.517
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.638	(2.502)	(399)	164		(152)	749
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.791	(2.049)	(1.239)	(4)		(67)	(568)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	28.197	(18.423)	(6.504)	(237)		(886)	2.147
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	681	(742)	(71)	(1.150)		(1.033)	(2.315)
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(78)	(11)			(89)
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários			(2)				(2)
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(1)	(18)			(19)
Em 31 de dezembro de 2006							
City Projects Empreendimentos Ltda.	59.844	(42.045)	(5.901)	(1.103)		848	11.643
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	16.107	(12.501)	(855)	30		(494)	2.287
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.185	(3.456)	(1.378)	8		(158)	201
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.			(571)	1.561	7.639	(322)	8.307
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	580	(336)	(26)	16	9	1	244
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(131)				(131)
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(126)				(126)
Parqueven Empreendimentos Ltda.			(722)	(56)	1		(778)
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	30.989	(17.182)	(1.410)	(138)		2.779	15.038

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

				Ativo
	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	1.927			
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.830		
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	5.269	5.269		
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		500		
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		20		
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.201		
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.682	22	362	
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	808		404	
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.		869		
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.444		
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30			
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50			
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	436			
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	53			
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	604			
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48			
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		570		
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	48	4.309		
Épsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.261		
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	664	451		226
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.704		
Mozodiel do Campo Ltda.		413		
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.369	432		216
Parqueven Empreendimentos Ltda.	11.811	5.062	906	2.531
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		256		
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.231	13.415		
Sociedade em conta de participação - Even Construterpins	473			
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12.787		
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.		467		234
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.847		
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.		529		
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.122		
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.312		
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.				
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.		936		
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.621		
Demais sociedades	56	9		
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(113)			
	33.446	**81.658**	**1.672**	**3.207**

O saldo consolidado de adiantamentos concedidos para futuro aumento de capital é decorrente de aportes efetuados nas sociedades controladas sob controle comum por parceiros nos empreendimentos, sem prazos definidos para serem capitalizados, podendo sua composição ser assim apresentada:

		Passivo
	Consolidado	
	2007	2006
Quality Building		
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	2.699	3.043
Empreendimento The Gift (Parqueven)		1.453
	2.699	**4.496**
Construtora e Incorporadora Campos		
Empreendimento Tendence (Nova Suiça)		228
Empreendimento Le Parc (Jardim Goiás)		235
		463
	2.699	**4.959**

8. IMOBILIZADO

	Controladora		Consolidado		Taxa anual de depre-ciação - %
	2007	2006	2007	2006	
Máquinas e equipamentos (custo)	99	49	101	50	10
Depreciação acumulada	(7)	(2)	(8)	(2)	
Móveis e utensílios (custo)	1.393	592	1.393	592	10
Depreciação acumulada	(203)	(112)	(202)	(112)	
Computadores (custo)	1.448	481	1.464	488	20
Depreciação acumulada	(340)	(112)	(345)	(114)	
Instalações (custo)	1.276	680	1.276	680	10
Depreciação acumulada	(166)	(70)	(166)	(70)	
Veículos (custo)		83		83	20
Depreciação acumulada		(51)		(51)	
Software (custo)	4.195	2.896	4.195	2.896	20
Depreciação acumulada	(753)	(28)	(753)	(28)	
Benfeitorias em imóveis	310	102	310	102	10
Depreciação acumulada	(78)	(10)	(78)	(10)	
Demais (custo)	112	33	112	51	10
Depreciação acumulada	(21)	(32)	(21)	(32)	
	7.265	**4.499**	**7.278**	**4.523**	

9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Em moeda nacional				
Cédula de crédito bancário	153.666		153.666	
Capital de giro	475	75.637	475	75.637
Crédito imobiliário			48.484	14.021
	154.141	75.637	202.625	89.658
Passivo circulante	(475)	(75.176)	(24.139)	(79.698)
Exigível a longo prazo	**153.666**	**461**	**178.486**	**9.960**

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

(a) A cédula de crédito bancário está sujeita à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, acrescida de um spread de 1,30% ao ano.

(b) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescida de 11% a 12% ao ano.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	2007	2006
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas)	26.658	18.447
Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento)	4.367	
	31.025	**18.447**

A cédula de crédito bancário apresenta determinadas condições restritivas relacionadas a índices financeiros, conforme definido no prospecto definitivo do primeiro programa de distribuição pública de debêntures de emissão da Companhia, datado de 31 de janeiro de 2008, os quais vêm sendo cumpridos pela Companhia.

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 26 de outubro de 2007, aprovou o estabelecimento do Primeiro Programa de Distribuição de Debêntures da Companhia ("Programa"), com o objetivo de possibilitar à Companhia a realização de ofertas públicas de debêntures, nos termos dos Artigos 11 e seguintes da Instrução Normativa da CVM no. 400, de 29 de dezembro de 2003. O Programa terá o prazo máximo de dois anos, contados do seu arquivamento na CVM, e valor de até R$ 500.000. No âmbito do Programa a Companhia somente poderá emitir debêntures simples, não conversíveis em ações.

Na mesma reunião, o Conselho de Administração aprovou a realização da segunda emissão de debêntures da Companhia (a primeira emissão no âmbito do Programa), no montante de até R$ 150.000 ("Oferta"). A Oferta compreenderá a emissão de até 15 mil debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com valor unitário de R$ 10 na data de emissão.

Na hipótese de realização da Oferta, os recursos captados terão as mesmas condições e serão destinados ao pré-pagamento da Cédula de crédito bancário, conforme divulgado ao mercado em 26 de outubro de 2007. A continuidade do programa deu-se no ano de 2008, conforme mencionado na Nota 21 - Eventos subseqüentes.

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

	Controladora		Consolidado	
Ano	2007	2006	2007	2006
2008		461		9.960
2009			13.417	
2010	26.073		26.073	
2011	26.073		30.480	
2012	101.520		108.516	
	153.666	**461**	**178.486**	**9.960**

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.

10. PARTES RELACIONADAS

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
(a) Operações de mútuo	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Sociedades controladas								
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.							129	
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.452	1.387						129
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.						379		
Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda.	60							
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.556	5.993						
City Projects Empreendimentos Ltda.	761	353		1.180	42	353		761
D.D.A Incorporações Ltda.	6				6			
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			6.317				789	63
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	621				311			
Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2							
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	78						322	
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	208				104			
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	35		1.044	1.858			540	929
Westeven Empreendimento e Participações Ltda.	36			1.000				
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	441	372			220	186	3.687	
	8.256	8.105	7.361	4.038	683	918	5.467	1.882
Demais partes relacionadas								
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	4	20			4	20		
ABC T&K Participações S.A.	7	7			7	7		
Abrão Muszkat	191	196			191	196		
Carlos Eduardo Terepins		69				69		
Fundo de Investimento Pactual				48				48
	202	292		48	202	292		48
	8.458	8.397	7.361	4.086	885	1.210	5.467	1.930
Saldos apresentados no circulante		8.397	7.361	4.086		1.210	5.467	1.930
Saldos apresentados no longo prazo	8.458				885			

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 recebimento dos saldos deverá ocorrer de acordo com o fluxo de caixa dos correspondentes empreendimentos.

Os demais saldos mantidos com as sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado

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

(b) Operações

Em 2007, a sociedade controladora adquiriu unidades prontas para comercialização da sociedade Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo montante de R$ 1.950, além de unidades adquiridas da sociedade Jardim Goiás Empreendimentos Ltda. pelo montante de R$ 340 (em 2006, a sociedade controladora adquiriu unidades prontas da sociedade City Projects Empreendimentos Ltda., pelo montante de R$ 1.807, além de unidades adquiridas da sociedade Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo montante de R$ 520).

Em 2007 a sociedade obteve receitas no montante de R$ 12.258 (2006 - R$ 7.691) por conta de serviços prestados referentes a administração de empreendimentos em sociedades controladas.

Demais operações com partes relacionadas estão mencionadas nas Notas 7 e 16.

11. CONTA-CORRENTE COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Em empreendimentos				
Campo Belíssimo				422
Duo Alto de Pinheiros	2.760	3.003	2.760	3.003
Granja Julieta			1.385	(631)
Mercure Trianon		(145)		(145)
Horizons		(163)		(162)
The View		(406)		794
Particolare	2.601	(161)	2.601	(162)
Demais	62	(210)	(83)	(172)
	5.423	1.918	6.663	2.947
Mútuo com parceiros				
Baucis Participações Ltda.	6		6	
Brisa-BR Incorporações S.A.	(1.500)		(1.500)	
Seisa Mester Empreendimentos Imobiliários Ltda.				455
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	282		282	
JCR Construção Civil Ltda.			1.839	
	(1.212)		627	455
Em consórcios				
"L'Essence"				
D.D.A Incorporações Ltda.			(1.042)	
Crisol Empreendimentos Ltda.			(1.730)	
Avi Oliveira Empreendimentos Ltda.			(4.035)	
Colinas do Morumbi				
Sândalo Empreendimentos Imobiliários Ltda.			6.068	
			(739)	
	4.211	1.918	6.551	3.402
Saldo apresentado no ativo	6.026	3.017	15.373	5.127
Saldo apresentado no passivo	(1.815)	(1.099)	(8.822)	(1.725)
	4.211	**1.918**	**6.551**	**3.402**

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.

Os saldos de mútuos mantidos com parceiros estão, substancialmente, sujeitos à variação de 100% da taxa do Certificado Interbancário - CDI, com vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes, exceto o saldo mantido com a Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda., sobre o qual não incidem encargos financeiros.

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	350	356	447	661
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				
Receita apropriada		(1.137)	(598)	(13.889)
Parcelas recebidas		1.820	1.203	21.297
		683	605	7.408
	350	**1.039**	**1.052**	**8.069**

13. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
Custo orçado a incorrer de unidades permutadas ainda não entregues			14.690	
Contas a pagar em moeda corrente	16.010	12.741	115.408	136.098
	16.010	12.741	130.098	136.098
Passivo circulante	(7.870)	(8.068)	(53.804)	(68.668)
Exigível a longo prazo	**8.140**	**4.673**	**76.294**	**67.430**

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

	Controladora		Consolidado	
Ano	2007	2006	2007	2006
2008		4.673		28.949
2009	8.140		40.990	16.147
2010			31.591	22.334
2011			2.555	
2012 em diante			1.158	
	8.140	**4.673**	**76.294**	**67.430**

As contas a pagar em moeda corrente estão, substancialmente, sujeitas a atualização pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M e do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC.

As contas a pagar decorrentes da permuta de unidades a serem entregues, pela sua própria natureza, estão sujeitos a alterações que eventualmente vierem a ocorrer nos orçamentos dos correspondentes empreendimentos, bem como a atualização de preços dos materiais, mão-de-obra e outros aplicados, estes últimos captados na determinação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC.

14. 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.

15. 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, 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 real ou presumido, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	2007	2006	2007	2006
(i) Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	55.982	11.227	57.660	11.505
Ágio a amortizar (Nota 16 (c))	22.428	27.186		
Exclusões e adições temporárias	1.950	336	1.957	336
(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	12.721	1.071	26.538	3.587
(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			335.974	105.461

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	
	2007	2006	2007	2006
No realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	4.325	364	4.618	459
	4.325	**364**	**4.618**	**459**
No exigível a longo prazo				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	4.325	364	9.023	1.220
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			10.348	3.248
	4.325	**364**	**19.371**	**4.468**
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social			**(14.753)**	**(4.009)**
(Encargo) crédito no resultado do exercício			**(10.744)**	**2.182**

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social; (ii) sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável e (iii) sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de incorporação, como mencionada na Nota 16 (c).

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:

	Consolidado	
	2007	2006
Regime de apuração		
Lucro real		
Imposto de renda	(4.166)	(821)
Contribuição social	(1.500)	(295)
	(5.666)	(1.116)
Lucro presumido		
Imposto de renda	(6.797)	(901)
Contribuição social	(3.670)	(325)
	(10.467)	**(1.226)**
(Encargo) no resultado do exercício	**(16.133)**	**(2.342)**

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).

(c) Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	Consolidado	
	2007	2006
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	52.641	30.618
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	33.859	9.613
	86.500	40.231
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(29.410)	(13.679)
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva		
Diferença de encargo de Imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido à alíquota e bases diferenciadas	12.298	11.464
Outros	979	(127)
(Encargo) no resultado do exercício	**(16.133)**	**(2.342)**

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital social

Está representado por 140.572.502 ações ordinárias nominativas (31 de dezembro de 2006 - 46.004.412), sem valor nominal, totalmente integralizadas.

Em Assembléia Geral dos sócios ocorrida em 3 de março de 2006, foi deliberada a transformação da Companhia para sociedade por ações, passando o capital social a ser representado por 12.128.128 ações ordinárias nominativas, de valor nominal de R$ 1,00. 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 saldo de mútuo, com a conseqüente emissão de 15.589.530 ações ordinárias nominativas, de 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 cada uma, 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$ 27.286, 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.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 7 de março de 2007, foi aprovado o desdobramento das 46.004.412 ações ordinárias em que se dividia o capital social da Companhia em 31 de dezembro de 2006, na proporção de 2 para cada 1 ação ordinária existente, passando a ser representado por 92.008.824 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 13 de fevereiro de 2007, a Companhia foi autorizada a realizar oferta pública primária de sua emissão e sua adesão ao segmento especial de listagem da Bolsa de Valores de São Paulo, designado Novo Mercado.

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de março de 2007, no contexto da oferta publica de ações, foi ratificado o aumento de capital para R$ 499.666, com a emissão de 34.782.609 ações ordinárias. Também nesse ato, foi aprovado o preço de R$ 11,50 por ação, de acordo com o resultado do procedimento de coleta de intenções de investimento ("procedimento de bookbuilding") e autorizada a diretoria da Companhia a praticar todos os atos necessários à conclusão da oferta.

O capital social após a oferta passou a ser de R$ 499.666, tendo sido totalmente integralizado em 4 de abril de 2007.

As despesas relacionadas com a captação estão representadas substancialmente por comissões do coordenador da distribuição, totalizando R$ 22.784, estando apresentadas em rubrica específica da demonstração do resultado.

Conforme previsto no prospecto de oferta pública de ações, em 2 de maio de 2007 foi exercida a opção do Lote Suplementar, correspondente a 5.217.391 ações ordinárias, totalizando R$ 60.000.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 10 de maio de 2007 foi aprovada a emissão de 8.276.150 ações ordinárias, totalmente subscritas e integralizadas mediante a conversão da totalidade das 50 debêntures emitidas pela Companhia em 1º de fevereiro de 2007, no montante de R$ 47.588, as quais foram emitidas com as seguintes principais características:

Data de Registro	2 de março de 2007
Tipo de Emissão	Conversível em ações
Data de Emissão	1º de fevereiro de 2007
Data de Vencimento	1º de fevereiro de 2012
Condição de Remuneração	Variação Cambial (PTAX800) + 5,90% a.a.
Espécie de Garantia	Subordinada
Valor Nominal	1.000
Montante Emitido	50.000
Quantidade de Títulos Emitidos	50

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de junho de 2007, foi deliberado o aumento do capital social em R$ 3, mediante a emissão de 287.528 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de julho de 2007, conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como mencionado na Nota 18.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R$ 750.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Acordo de acionistas pertencentes ao bloco controlador foi firmado estabelecendo, entre outros, relações de voto nas Assembléias e preferências na aquisição de ações alienadas pelos mesmos.

Continua...

DCISP – 6COL X 52CM – PÁG. 4 – Cláudio
HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DSP 17H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO
pefran 11 3885.9696
[15458]-even_legal_bal_Anual_31-12-07_DCISP.indd 4
11/3/2008 Rodrigo 17:36:43

...Continuação

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2007 e de 2006 *(Em milhares de reais, exceto quando indicado)*

(b) Apropriação do lucro

Do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25% (2006 - 5%) são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. A alteração do dividendo mínimo estatutário de 5% para 25% ocorreu na Assembléia Geral Extraordinária realizada em 16 de fevereiro de 2007.

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2007 e de 2006 é assim demonstrado:

	Controladora	
	2007	**2006**
Lucro líquido do exercício	29.041	23.434
Constituição da reserva legal	(1.452)	(1.172)
Base de cálculo	27.589	22.262
Dividendo mínimo estatutário - %	25	5
Dividendo mínimo obrigatório	6.897	1.113
Dividendo suplementar		4.453
Dividendo proposto pela administração	**6.897**	**5.566**

Conforme mencionado na Nota 5, o custo total orçado a incorrer dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2007 totaliza R$ 1.018.506, dos quais R$ 439.008 correspondem a unidades já comercializadas. Por esse motivo, a proposta dos órgãos da administração, nos termos do estatuto social e dos artigos 195 e 196 da Lei das Sociedades por Ações é a de distribuição de dividendos 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.

(c) Demais

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.

17. CONTINGÊNCIAS

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R$ 1.062 (2006 - 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$ 5 (2006 - R$ 8). A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicado na Nota 4, totaliza R$ 708 (2006 - 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$ 1.948 (2006 - R$ 908), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como perda provável - R$ 39 (2006 - R$ 318), perda possível - R$ 1.307 (2006 - R$ 411) e perda remota - R$ 602 (2006 - R$ 179), nas contestações apresentadas pela companhia.
- Execuções fiscais, no montante total de R$ 595 (2006 - R$ 86), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classificam como: perda provável - R$ 534 (2006 - R$ 53) e perda remota - R$ 61 (2006 - R$ 33), nas contestações apresentadas pela companhia.

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R$ 579 (2006 - R$ 327), classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo circulante.

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 durante o período de construção. As demonstrações financeiras contemplam provisão no montante de R$ 708 (2006 - R$ 577), para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos.

(ii) Risco de moeda

Considerado praticamente nulo em virtude da companhia não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

(iii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 9. 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 10 e 11, parcela substancial dos saldos mantidos com partes relacionadas e os saldos mantidos com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

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

(i) Disponibilidades e aplicações financeiras

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações 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 9. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

19. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES - "STOCK OPTIONS"

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 7 de março de 2007, foi aprovada a inclusão dos funcionários da Companhia entre os beneficiários dos Planos de Opções de Compra de Ações, cujas diretrizes para estruturação e implantação foram aprovadas pela Assembléia Geral de Acionistas realizada em 13 de fevereiro de 2007. Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 29 de junho de 2007 e 14 de setembro 2007, foram aprovadas as outorgas dos 1º e 2º lotes, respectivamente, de opções de compra de ações a beneficiários administradores e empregados, observando o limite estatutário de 5% do total de ações do capital da companhia, que apresenta os seguintes termos e condições:

Primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007

(a) Número de opções de ações aos beneficiários: 0,82% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários administradores e beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,81% da base anterior.

(b) Valor da subscrição: o valor de exercício foi de R$ 0,01 por ação, preço esse que foi pago pelos beneficiários, em dinheiro, no ato da subscrição.

(c) Prazos e condições para exercício:

(i) Imediatos para a parcela relativa ao primeiro ¼ das opções de ações a serem subscritas ou compradas pelos administradores;

(ii) A partir de 1º de abril de 2008, 1º de abril de 2009 e 1º de abril de 2010 para, respectivamente, os ¾ subseqüentes de opções de ações, cada um deles correspondente a ¼ do total de opções de ações ora concedidas.

Em 29 de junho de 2007, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e foram integralizadas durante o mês de julho de 2007, através de Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao primeiro ¼ das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R$ 5.228.

Segundo lote, aprovado em 14 de setembro de 2007

(a) Número de opções de ações aos beneficiários: 0,43% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,43% da base anterior.

(b) Valor da subscrição: o valor de exercício será de R$ 15,11 por ação, corrigido pelo IPCA do IBGE, preço esse que será pago pelos beneficiários empregados, em dinheiro, no ato dos respectivos exercícios conforme item (c) abaixo.

(c) Prazos e condições para exercício:

A partir de 14 de setembro de 2007, as carências e os exercícios serão:

(i) 1 (um) ano para 50% (cinqüenta por cento) das opções de ações;

(ii) 2 (dois) anos para mais 50% (cinqüenta por cento) das opções de ações;

(iii) até o terceiro ano para o exercício total das opções de ações.

Até a presente data não foi deliberada a emissão de novas ações para atender ao segundo lote.

20. 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$ 1.402.720 (31 de dezembro de 2006 - R$ 456.100), (ii) outras - R$ 107.674 (31 de dezembro de 2006 - 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 a 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$ 375 (31 de dezembro de 2006 - R$ 620).

21. EVENTOS SUBSEQÜENTES

(a) Mudanças na Lei das Sociedades por Ações

Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638/07, que altera a Lei das Sociedades por Ações, quanto a determinadas práticas contábeis, escrituração e elaboração das demonstrações financeiras a partir do exercício social que se encerrará em 31 de dezembro de 2008.

A seguir, está descrito um sumário dos principais assuntos contemplados na nova lei que poderão influenciar as demonstrações financeiras do próximo exercício.

- A emissão de normativos contábeis pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM para as companhias abertas por ela reguladas deverá ser efetuada em consonância com os padrões internacionais.
- Substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa e inclusão da Demonstração do Valor Adicionado no conjunto das demonstrações financeiras.
- Introdução na Lei do conceito de Ajuste a Valor Presente para as operações ativas e passivas de longo prazo e para as relevantes de curto prazo. Cabe destacar que a CVM já se pronunciou em comunicado ao mercado entendendo que a aplicação desse conceito pelas companhias abertas por ela reguladas depende da emissão de norma específica ou de expressa referência em alguma outra norma, delimitando o seu alcance e fixando as premissas necessárias para sua utilização, o que deverá ser efetuado em consonância com as normas internacionais.
- Nas operações de incorporação, fusão ou cisão (combinação de empresas), quando forem realizadas entre partes não-relacionadas e estiverem vinculadas à efetiva transferência de controle, todos os ativos e passivos da incorporada, cindida ou fusionada deverão ser identificados, avaliados e contabilizados a valor de mercado.
- Obrigatoriedade do registro contábil de remuneração de empregados e administradores, mesmo quanto efetuada na forma de instrumentos financeiros, tais como ações ou opções de compra de ações.
- Alterações na escrituração mercantil e na escrituração tributária, estabelecendo alternativas para as Companhias a possibilidade de adotar na escrituração mercantil as disposições da lei tributária, para em seguida efetuar os ajustes necessários para atendimento da legislação societária.

Neste momento, até que haja um maior esclarecimento sobre a Lei, especialmente sobre a sua aplicação prática, incluindo a sua regulação, a administração entende que não é possível avaliar e quantificar com razoável segurança os eventuais efeitos nas demonstrações financeiras da Companhia.

(b) No âmbito do Programa de Distribuição de Debêntures da Companhia mencionado na Nota 9, a Companhia obteve aprovação nos seus pedidos de emissão de debêntures, cujas principais características estão descritas a seguir:

(i) Primeira Emissão no âmbito do Programa (em série única, da espécie quirografária)

Data de Registro	30 de janeiro de 2008
Tipo de Emissão	Não conversível em ações
Data de liquidação	6 de fevereiro de 2008
Data de Vencimento	1º de outubro de 2012
Condição de Remuneração	Variação do CDI, acrescida de spread de 1,30% ao ano
Espécie de Garantia	Subordinada
Valor Nominal	R$ 10,00
Montante Emitido	150.000
Quantidade de Títulos Emitidos	15.000

Conforme mencionado na Nota 9, os recursos foram captados nas mesmas condições e foram destinados ao pré-pagamento da Cédula de crédito bancário.

Há condições restritivas conforme definido no prospecto definitivo do Primeiro Programa de distribuição pública de debêntures de emissão da Companhia datado de 31 de janeiro de 2008.

(ii) Segunda Emissão no âmbito do Programa (em série única, da espécie quirografária)

Data de Registro	20 de fevereiro de 2008
Tipo de Emissão	Não conversível em ações
Data de Liquidação	21 de fevereiro de 2008
Data de Vencimento	15 de outubro de 2012
Condição de Remuneração	Variação do IPCA, acrescida de juros de 8,75% ao ano
Espécie de Garantia	Subordinada
Valor Nominal	R$ 10,00
Montante Emitido	100.000
Quantidade de Títulos Emitidos	10.000

Há condições restritivas conforme definido no suplemento ao prospecto definitivo do Primeiro Programa de distribuição pública de debêntures de emissão da Companhia, datado de 20 de fevereiro de 2008.

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 2007 e de 2006 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, as quais 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 da Companhia e de suas sociedades controladas, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, 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 2007 e de 2006 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.

4. Nossos exames foram conduzidos com o objetivo de emitir parecer sobre as demonstrações financeiras referidas no primeiro parágrafo, tomadas em conjunto. A demonstração do fluxo de caixa, apresentada para propiciar informações suplementares sobre a companhia e suas controladas, não é requerida como parte integrante das demonstrações financeiras. A demonstração do fluxo de caixa foi submetida aos procedimentos de auditoria descritos no segundo parágrafo e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada em todos os seus aspectos relevantes em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de março de 2008.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

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