

## Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 07.550.617/0001-20

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro (Em R\$ mil)		
Ativo	2007	2006
<b>Circulante</b>		
Disponibilidades	4.695	1.127
Contas a receber (Nota 3)	11.661	2.363
Imóveis a comercializar (Nota 4)	1.682	529
Demais contas a receber	289	7
Despesas com vendas a apropriar	97	325
<b>Total do ativo</b>	<b>18.424</b>	<b>4.351</b>

Passivo e patrimônio líquido		
Circulante	2007	2006
Empréstimos e financiamentos (Nota 5)	8.079	-
Fornecedores	9	67
Impostos e contribuições a recolher	200	33
Tributos a pagar (Nota 6)	426	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 6)	359	-
Dividendos propostos	2.178	-
Adiantamentos de clientes (Nota 3)	-	696
Outras contas a pagar	237	66
	<b>11.488</b>	<b>862</b>

Não circulante		
	2007	2006
Exigível a longo prazo	-	-
Tributos a pagar (Nota 6)	-	61
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 6)	-	51
	-	<b>112</b>

Patrimônio líquido (Nota 7)		
	2007	2006
Capital social	4.427	3.275
Reserva de lucros	234	5
Lucros acumulados	2.275	97
	<b>6.936</b>	<b>3.377</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>18.424</b>	<b>4.351</b>

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31/12/2007 e de 2006** (Em R\$ mil, exceto quando indicado)

**1. Contexto operacional** - A Companhia foi constituída em 26 de julho de 2005 e tem por propósito específico a incorporação de imóveis residenciais em um empreendimento localizado na cidade de São Paulo. Finalizada a incorporação do referido empreendimento e não havendo oposição de nenhum dos acionistas, caso a sociedade não entre em liquidação, a duração será prorrogada por prazo indeterminado. **2. Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras** - As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares; os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. **(a) Disponibilidades** - Consistem principalmente em dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo. **(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras** - Nas vendas das unidades, as quais estão em fase de construção e, portanto, não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam: • o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado; • é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e despesas comerciais a serem reconhecidas; • os montantes da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável. As demais receitas e despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência. Não foi constituída provisão para créditos de realização duvidosa, uma vez que os imóveis comercializados estão em construção e a posse dos imóveis pelos clientes somente se dará caso o mesmo esteja adimplente com suas obrigações contratuais. Dessa forma, não 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. **(c) Estoques** - A parcela em estoque dos imóveis em construção corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, que não excede ao seu valor líquido realizável. 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 dos financiamentos cujos recursos foram aplicados na construção dos empreendimentos, 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. **(d) Despesas comerciais** - As despesas com vendas a apropriar estão representadas por custos e despesas incorridos na construção e manutenção dos stands de vendas e outras despesas correlatas, diretamente relacionada com o 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. 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** - Conforme facultado pela legislação tributária, a companhia optou pelo regime de lucro presumido, cuja 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 (100% quando for receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 25% para o imposto de renda. **Parecer dos auditores independentes** - Aos Administradores e Acionistas **Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.**

1. Examinamos os balanços patrimoniais da **Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.** 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 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:

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Em R\$ mil)					
	Capital social	Reserva de lucros	Lucros (prejuízos) acumulados	Total	
	Sub-crito	A integralizar	de legal		
<b>Em 31/12/ 2005</b>	<b>3.275</b>	<b>(8)</b>	-	<b>(100)</b>	<b>3.167</b>
Integralização de capital	-	8	-	-	8
Lucro líquido do exercício	-	-	-	202	202
Constituição de reserva	-	-	5	(5)	-
<b>Em 31/12/2006</b>	<b>3.275</b>	-	<b>5</b>	<b>97</b>	<b>3.377</b>
Subscrição e integralização de capital	1.257	(105)	-	-	1.152
Lucro líquido do exercício	-	-	-	4.585	4.585
Destinação do lucro	-	-	-	-	-
Constituição da reserva legal	-	-	229	(229)	-
Dividendos propostos - R\$ 0,49/ação (Nota 7)	-	-	-	(2.178)	(2.178)
<b>Em 31/12/2007</b>	<b>4.532</b>	<b>(105)</b>	<b>234</b>	<b>2.275</b>	<b>6.936</b>

e de 9% para a contribuição social. **(f) Empréstimos e financiamentos** - Os empréstimos tomados são reconhecidos contabilmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido dos pagamentos realizados. **(g) Demais ativos e passivos** - Os demais ativos são apresentados ao valor de custo ou de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e variações monetárias auferidos. Os demais passivos são demonstrados por valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias incorridos. **(h) Capital social** - Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. **3. Contas a receber e adiantamentos de clientes**

	2007	2006
Empreendimento em construção	-	-
Receita apropriada	21.127	5.383
Parcelas recebidas	(9.466)	(3.716)
	<b>11.661</b>	<b>1.667</b>
Parcela classificada em adiantamentos de clientes	-	696
Contas a receber	11.661	2.363

As contas a receber são atualizadas pela variação do índice Nacional da Construção Civil. Após a entrega das chaves, ocorrida em maio de 2008, a atualização será efetuada com base na variação do índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano. **4. Imóveis a comercializar**

	2007	2006
Empreendimento em construção	-	-
Custo incorrido acumulado	14.842	3.985
Custo incorrido nas unidades comercializadas	(13.160)	(3.456)
Custo incorrido nas unidades a comercializar	1.682	529

**5. Empréstimos e financiamentos** - Estão sujeitos a juros de 12% ao ano e para os quais foram concedidas garantia hipotecária do empreendimento, quotas do capital social e avais dos acionistas. **6. Tributos a pagar e imposto de renda e contribuição social diferidos (circulante e não circulante)** - Estão representados pelos tributos incidentes sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa. A rubrica "Tributos a pagar" corresponde às contribuições ao PIS e à COFINS. **7. Patrimônio líquido** - O capital social subscrito está representado por 4.531.865 (2006 - 3.275.000) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, distribuídas da seguinte forma:

	2007	2006
Classe A	1.812.746	1.310.000
Classe B	1.812.746	1.310.000
Classe C	906.373	655.000
	<b>4.531.865</b>	<b>3.275.000</b>

A companhia foi constituída em 26 de julho de 2005 com capital social de R\$ 1, tendo sido aumentado em R\$ 2.699, R\$ 575 e R\$ 1.257 através de deliberações das Assembleias Gerais Extraordinárias ocorridas, respectivamente, em 21 de setembro de 2005, 3 de outubro de 2005 e 9 de abril de 2007, dos quais R\$ 4.427 foram integralizados até 31 de dezembro de 2007. A administração da companhia compete a uma diretoria composta por 5 membros, sendo reconhecido aos detentores das ações ordinárias classes A e B o direito de eleger, em separado, dois membros para cada classe de ações a Diretoria e um membro aos detentores das ações ordinárias classe C, os quais deverão observar as disposições contidas no acordo de acionistas. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos, ressalvadas as hipóteses de quorum qualificado para certas matérias previstas em lei, no acordo de acionistas e para (i) alteração do objeto da Companhia, (ii) redução do dividendo obrigatório e (iii) renúncia da incorporação imobiliária objeto da Companhia, as quais serão aprovadas mediante o voto favorável de 90% das ações com direito a voto da Companhia. O lucro líquido do exercício, nos termos do estatuto social, ficará à disposição da Assembleia Geral para deliberação e, salvo deliberação em contrário, os dividendos estabelecidos pela mesma deverão ser pagos 60 dias da data em que forem declarados. Face ao previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76), os dividendos propostos pela administração correspondem a metade do lucro líquido do exercício, deduzido da importância destinada a reserva legal. **8. 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. **(ii) Risco de moeda** - Considerado 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. **(iii) Risco de taxa de juros** - As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da companhia, (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 **Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.** 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 dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis

**Demonstrações do resultado exercícios findos em 31 de dezembro** (Em R\$ mil, exceto quando indicado)

	2007	2006
<b>Receita bruta operacional</b>		
Incorporação de imóveis (Nota 3)	15.744	5.383
Deduções da receita bruta	(575)	(198)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>15.169</b>	<b>5.185</b>
<b>Custo das vendas (Nota 4)</b>	<b>(9.704)</b>	<b>(3.456)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>5.465</b>	<b>1.729</b>
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>		
Comerciais	(242)	(1.359)
Gerais e administrativas	(111)	(18)
Despesas financeiras	(71)	(17)
Receitas financeiras	8	25
	<b>(416)</b>	<b>(1.369)</b>

**Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social**

	2007	2006
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>		
Diferido	(308)	(51)
Do exercício	(156)	(107)
	<b>(464)</b>	<b>(158)</b>

	2007	2006
<b>Lucro líquido do exercício</b>	<b>4.585</b>	<b>202</b>
Lucro líquido por ação do capital social no fim do exercício - R\$	1,03	0,06

**Demonstrações das origens e aplicações de recursos exercícios findos em 31 de dezembro** (Em R\$ mil)

	2007	2006
--	------	------

Origens dos recursos		
	2007	2006
Das operações sociais		
Lucro líquido do exercício	4.585	202
Despesas que não afetam o capital circulante	-	-
Tributos a pagar	61	51
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.585	314

Total dos recursos obtidos		
	2007	2006
Das acionistas		
Integralização de capital	1.152	8
<b>Total dos recursos obtidos</b>	<b>5.737</b>	<b>322</b>

Aplicações dos recursos		
	2007	2006
Por transferência do exigível a longo prazo para o circulante	112	-
Dividendos propostos	2.178	-
<b>Total dos recursos aplicados</b>	<b>2.290</b>	<b>-</b>
<b>Aumento no capital circulante</b>	<b>3.447</b>	<b>322</b>

Variações do capital circulante		
	2007	2006
<b>Ativo circulante</b>		
No fim do exercício	18.424	4.351
No início do exercício	(4.351)	(3.718)
	<b>14.073</b>	<b>633</b>

Passivo circulante		
	2007	2006
No fim do exercício	11.488	862
No início do exercício	(862)	(551)
	<b>10.626</b>	<b>311</b>

**Aumento no capital circulante**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras, mencionadas na Nota 5. Sobre as contas a receber, quando os imóveis estiverem concluídos, conforme mencionado na Nota 3, incidirão juros de 1% ao mês. **(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** - O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. **(ii) Empréstimos e financiamentos** - As condições dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentadas na Nota 5. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. A Companhia não possuía instrumentos financeiros não registrados contabilmente em 31 de dezembro de 2007 e de 2006, assim como não realizou operações com derivativos financeiros. **9. Seguros** - A Companhia mantém seguro de risco de engenharia básica e outras, sendo a cobertura contratada, no montante de R\$ 26.506, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. (a) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto, danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas. (b) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc. **10. Eventos subsequentes** - 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. • Substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa. • 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. • Alterações na escrituração mercantil e na escrituração tributária, estabelecendo alternativas para as Companhias 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 atuais efeitos nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

adotadas no Brasil. **4.** As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2007 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias em regime normal de operações. Como descrito na Nota 1 às demonstrações financeiras, a Companhia foi constituída com o propósito específico de incorporação de imóveis residenciais em um empreendimento, cuja finalização está prevista para ocorrer em 2008, podendo a sociedade entrar em liquidação ou, não havendo oposição de nenhum dos acionistas, ser a duração da sociedade prorrogada por prazo indeterminado.

São Paulo, 19 de junho de 2008

**PRICEWATERHOUSECOOPERS**  
Auditores Independentes.  
CRC 2SP000160/O-5

**Celso Luiz Malimpensa**  
Contador CRC 1SP159531/O-0

## Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 07.550.617/0001-20

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro (Em R\$ mil)		Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Em R\$ mil)				Demonstrações do resultado exercicio findos em 31 de dezembro (Em R\$ mil, exceto quando indicado)																																																																													
Ativo	2007	2006	Capital social	Reserva	Lucros	Receita bruta operacional	2007	2006																																																																											
<b>Circulante</b>			<b>Subs- crito</b>	<b>A inte- gralizar</b>	<b>de lucros (prejuizos) legal acumulados</b>	<b>Total</b>																																																																													
Disponibilidades	4.695	1.127					2007	2006																																																																											
Contas a receber (Nota 3)	11.661	2.363					15.744	5.383																																																																											
Imóveis a comercializar (Nota 4)	1.682	529	3.275	(8)	(100)	3.167	(575)	(198)																																																																											
Demais contas a receber	289	7					15.169	5.185																																																																											
Despesas com vendas a apropriar	97	325					(9.704)	(3.456)																																																																											
<b>Total do ativo</b>	<b>18.424</b>	<b>4.351</b>					<b>5.465</b>	<b>1.729</b>																																																																											
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>																																																																																			
<b>Circulante</b>																																																																																			
Empréstimos e financiamentos (Nota 5)	8.079	-					(242)	(1.359)																																																																											
Fornecedores	9	67	1.257	(105)	-	- 1.152	(111)	(18)																																																																											
Impostos e contribuições a recolher	200	33				4.585	(71)	(17)																																																																											
Tributos a pagar (Nota 6)	426	-			229	-	8	25																																																																											
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 6)	359	-				(2.178)	(416)	(1.369)																																																																											
Dividendos propostos	2.178	-				(2.178)	-	-																																																																											
Adiantamentos de clientes (Nota 3)	-	696				2.275	360	-																																																																											
Outras contas a pagar	237	66				6.936	-	-																																																																											
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>11.488</b>	<b>862</b>				<b>18.424</b>	<b>4.351</b>	<b>862</b>																																																																											
<b>Patrimônio líquido (Nota 7)</b>																																																																																			
Capital social	4.427	3.275																																																																																	
Reserva de lucros	234	5																																																																																	
Lucros acumulados	2.275	97																																																																																	
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>6.936</b>	<b>3.377</b>																																																																																	
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>18.424</b>	<b>4.351</b>																																																																																	
<b>Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31/12/2007 e de 2006 (Em R\$ mil, exceto quando indicado)</b>																																																																																			
<b>1. Contexto operacional</b> - A Companhia foi constituída em 26 de julho de 2005 e tem por propósito específico a incorporação de imóveis residenciais em um empreendimento localizado na cidade de São Paulo. Finalizada a incorporação do referido empreendimento e não havendo oposição de nenhum dos acionistas, caso a sociedade não entre em liquidação, a duração será prorrogada por prazo indeterminado. <b>2. Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras</b> - As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares; os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas. <b>(a) Disponibilidades</b> - Consistem principalmente em dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo. <b>(b) Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras</b> - Nas vendas das unidades, as quais estão em fase de construção e, portanto, não concluídas, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam: • o custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o custo do terreno, é apropriado integralmente ao resultado; • é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, incluindo o terreno, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e as despesas comerciais, sendo assim determinado o montante das receitas e despesas comerciais a serem reconhecidas; • o montante da receita de venda apurada, incluindo a atualização monetária, líquidos das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável. As demais receitas e despesas, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência. Não foi constituída provisão para créditos de realização duvidosa, uma vez que os imóveis comercializados estão em construção e a posse dos imóveis pelos clientes somente se dará caso o mesmo esteja adimplente com suas obrigações contratuais. Dessa forma, não 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. <b>(c) Estoques</b> - A parcela em estoque dos imóveis em construção corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas, que não excede ao seu valor líquido realizável. 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 dos financiamentos cujos recursos foram aplicados na construção dos empreendimentos, 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. <b>(d) Despesas comerciais</b> - 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 relacionada com o 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. As demais despesas comerciais, incluindo propaganda e publicidade, são apropriadas ao resultado quando incorridas, de acordo com o regime de competência. <b>(e) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro</b> - Conforme facultado pela legislação tributária, a companhia optou pelo regime de lucro presumido, cuja 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 (100% quando for receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. <b>(f) Empréstimos e financiamentos</b> - <b>Parcerias com auditores independentes</b> - Aos Administradores e Acionistas <b>Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.</b> 1. Examinamos os balanços patrimoniais da <b>Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.</b> 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 dos exercicios 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:																																																																																			
<b>3. Contas a receber e adiantamentos de clientes</b>																																																																																			
Empreendimento em construção																																																																																			
Receita apropriada																																																																																			
Parcelas recebidas																																																																																			
Parcela classificada em adiantamentos de clientes																																																																																			
Contas a receber																																																																																			
As contas a receber são atualizadas pela variação do índice Nacional da Construção Civil. Após a entrega das chaves, ocorrida em maio de 2008, a atualização será efetuada com base na variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano. <b>4. Imóveis a comercializar</b>																																																																																			
Empreendimento em construção																																																																																			
Custo incorrido acumulado																																																																																			
Custo incorrido nas unidades comercializadas																																																																																			
Custo incorrido nas unidades a comercializar																																																																																			
<b>5. Empréstimos e financiamentos</b> - Estão sujeitos a juros de 12% ao ano e para os quais foram concedidas garantia hipotecária do empreendimento, quotas do capital social e avais dos acionistas. <b>6. Tributos a pagar e imposto de renda e contribuição social diferidos (circulante e não circulante)</b> - Estão representados pelos tributos incidentes sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submelida à tributação, obedecendo ao regime de caixa. A rubrica "Tributos a pagar" corresponde às contribuições ao PIS e à COFINS. <b>7. Patrimônio líquido</b> - O capital social subscrito está representado por 4.531.865 (2006 - 3.275.000) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, distribuídas da seguinte forma:																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"></th> <th style="text-align: center;">2007</th> <th style="text-align: center;">2006</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Classe A</td> <td style="text-align: right;">1.812.746</td> <td style="text-align: right;">1.310.000</td> </tr> <tr> <td>Classe B</td> <td style="text-align: right;">1.812.746</td> <td style="text-align: right;">1.310.000</td> </tr> <tr> <td>Classe C</td> <td style="text-align: right;">906.373</td> <td style="text-align: right;">655.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>4.531.865</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3.275.000</b></td> </tr> </tbody> </table>										2007	2006	Classe A	1.812.746	1.310.000	Classe B	1.812.746	1.310.000	Classe C	906.373	655.000		<b>4.531.865</b>	<b>3.275.000</b>																																																												
	2007	2006																																																																																	
Classe A	1.812.746	1.310.000																																																																																	
Classe B	1.812.746	1.310.000																																																																																	
Classe C	906.373	655.000																																																																																	
	<b>4.531.865</b>	<b>3.275.000</b>																																																																																	
A companhia foi constituída em 26 de julho de 2005 com capital social de R\$ 1, tendo sido aumentado em R\$ 2.699, R\$ 575 e R\$ 1.257 através de deliberações das Assembleias Gerais Extraordinárias ocorridas, respectivamente, em 21 de setembro de 2005, 3 de outubro de 2005 e 9 de abril de 2007, dos quais R\$ 4.427 foram integralizados até 31 de dezembro de 2007. A administração da companhia compete a uma diretoria composta por 5 membros, sendo reconhecido aos detentores das ações ordinárias classes A e B o direito de eleger, em separado, dois membros para cada classe de ações e a diretoria e um membro aos detentores das ações ordinárias classe C, os quais deverão observar as disposições contidas no acordo de acionistas. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos, ressalvadas as hipóteses de quorum qualificado para certas matérias previstas em lei, no acordo de acionistas e para (i) alteração do objeto da Companhia, (ii) redução do dividendo obrigatório e (iii) renúncia da incorporação imobiliária objeto da Companhia, as quais serão aprovadas mediante o voto favorável de 90% das ações com direito a voto da Companhia. O lucro líquido do exercicio, nos termos do estatuto social, ficará à disposição da Assembleia Geral para deliberação e, salvo deliberação em contrário, os dividendos estabelecidos pela mesma deverão ser pagos 60 dias da data em que forem declarados. Face ao previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76), os dividendos propostos pela administração correspondem a metade do lucro líquido do exercicio, deduzido da importância destinada a reserva legal. <b>8. Instrumentos financeiros</b> - 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. <b>(a) Considerações sobre riscos</b> - <b>(i) Risco de crédito</b> - É avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. <b>(ii) Risco de moeda</b> - Considerado 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. <b>(iii) Risco de taxa de juros</b> - As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão																																																																																			
(a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da companhia, (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 <b>Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.</b> 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 dos exercicios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis																																																																																			
<b>Receita bruta operacional</b>																																																																																			
Incorporação de imóveis (Nota 3)																																																																																			
Deduções da receita bruta																																																																																			
<b>Receita líquida operacional</b>																																																																																			
<b>Custo das vendas (Nota 4)</b>																																																																																			
<b>Lucro bruto</b>																																																																																			
<b>(Despesas) receitas operacionais</b>																																																																																			
Comerciais																																																																																			
Gerais e administrativas																																																																																			
Despesas financeiras																																																																																			
Receitas financeiras																																																																																			
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>																																																																																			
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>																																																																																			
Diferido																																																																																			
Do exercicio																																																																																			
<b>Lucro líquido do exercicio</b>																																																																																			
Lucro líquido por ação do capital social no fim do exercicio - R\$																																																																																			
<b>Demonstrações das origens e aplicações de recursos exercicios findos em 31 de dezembro (Em R\$ mil)</b>																																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"></th> <th style="text-align: center;">2007</th> <th style="text-align: center;">2006</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Origens dos recursos</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Das operações sociais</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lucro líquido do exercicio</td> <td style="text-align: right;">4.585</td> <td style="text-align: right;">202</td> </tr> <tr> <td>Despesas que não afetam o capital circulante</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tributos a pagar</td> <td></td> <td style="text-align: right;">61</td> </tr> <tr> <td>Imposto de renda e contribuição social diferidos</td> <td style="text-align: right;">4.585</td> <td style="text-align: right;">314</td> </tr> <tr> <td>Das acionistas</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Integralização de capital</td> <td style="text-align: right;">1.152</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td><b>Total dos recursos obtidos</b></td> <td style="text-align: right;"><b>5.737</b></td> <td style="text-align: right;"><b>322</b></td> </tr> <tr> <td><b>Aplicações dos recursos</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Por transferência do exigível a longo prazo para o circulante</td> <td style="text-align: right;">112</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>Dividendos propostos</td> <td style="text-align: right;">2.178</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td><b>Total dos recursos aplicados</b></td> <td style="text-align: right;"><b>2.290</b></td> <td style="text-align: right;"><b>-</b></td> </tr> <tr> <td><b>Aumento no capital circulante</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3.447</b></td> <td style="text-align: right;"><b>322</b></td> </tr> <tr> <td><b>Variações do capital circulante</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Ativo circulante</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>No fim do exercicio</td> <td style="text-align: right;">18.424</td> <td style="text-align: right;">4.351</td> </tr> <tr> <td>No início do exercicio</td> <td style="text-align: right;">(4.351)</td> <td style="text-align: right;">(3.718)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>14.073</b></td> <td style="text-align: right;"><b>633</b></td> </tr> <tr> <td><b>Passivo circulante</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>No fim do exercicio</td> <td style="text-align: right;">11.488</td> <td style="text-align: right;">862</td> </tr> <tr> <td>No início do exercicio</td> <td style="text-align: right;">(862)</td> <td style="text-align: right;">(551)</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>10.626</b></td> <td style="text-align: right;"><b>311</b></td> </tr> <tr> <td><b>Aumento no capital circulante</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3.447</b></td> <td style="text-align: right;"><b>322</b></td> </tr> </tbody> </table>										2007	2006	<b>Origens dos recursos</b>			Das operações sociais			Lucro líquido do exercicio	4.585	202	Despesas que não afetam o capital circulante			Tributos a pagar		61	Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.585	314	Das acionistas			Integralização de capital	1.152	8	<b>Total dos recursos obtidos</b>	<b>5.737</b>	<b>322</b>	<b>Aplicações dos recursos</b>			Por transferência do exigível a longo prazo para o circulante	112	-	Dividendos propostos	2.178	-	<b>Total dos recursos aplicados</b>	<b>2.290</b>	<b>-</b>	<b>Aumento no capital circulante</b>	<b>3.447</b>	<b>322</b>	<b>Variações do capital circulante</b>			<b>Ativo circulante</b>			No fim do exercicio	18.424	4.351	No início do exercicio	(4.351)	(3.718)		<b>14.073</b>	<b>633</b>	<b>Passivo circulante</b>			No fim do exercicio	11.488	862	No início do exercicio	(862)	(551)		<b>10.626</b>	<b>311</b>	<b>Aumento no capital circulante</b>	<b>3.447</b>	<b>322</b>
	2007	2006																																																																																	
<b>Origens dos recursos</b>																																																																																			
Das operações sociais																																																																																			
Lucro líquido do exercicio	4.585	202																																																																																	
Despesas que não afetam o capital circulante																																																																																			
Tributos a pagar		61																																																																																	
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.585	314																																																																																	
Das acionistas																																																																																			
Integralização de capital	1.152	8																																																																																	
<b>Total dos recursos obtidos</b>	<b>5.737</b>	<b>322</b>																																																																																	
<b>Aplicações dos recursos</b>																																																																																			
Por transferência do exigível a longo prazo para o circulante	112	-																																																																																	
Dividendos propostos	2.178	-																																																																																	
<b>Total dos recursos aplicados</b>	<b>2.290</b>	<b>-</b>																																																																																	
<b>Aumento no capital circulante</b>	<b>3.447</b>	<b>322</b>																																																																																	
<b>Variações do capital circulante</b>																																																																																			
<b>Ativo circulante</b>																																																																																			
No fim do exercicio	18.424	4.351																																																																																	
No início do exercicio	(4.351)	(3.718)																																																																																	
	<b>14.073</b>	<b>633</b>																																																																																	
<b>Passivo circulante</b>																																																																																			
No fim do exercicio	11.488	862																																																																																	
No início do exercicio	(862)	(551)																																																																																	
	<b>10.626</b>	<b>311</b>																																																																																	
<b>Aumento no capital circulante</b>	<b>3.447</b>	<b>322</b>																																																																																	
<i>As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.</i> mencionadas na Nota 5. Sobre as contas a receber, quando os imóveis estiverem concluídos, conforme mencionado na Nota 3, incidirão juros de 1% ao mês. <b>(b) Valorização dos instrumentos financeiros</b> - Os principais instrumentos financeiros ativos e passivos são descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização: <b>(i) Disponibilidades</b> - O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. <b>(ii) Empréstimos e financiamentos</b> - As condições dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentadas na Nota 5. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. A Companhia não possuía instrumentos financeiros não registrados contabilmente em 31 de dezembro de 2007 e de 2006, assim como não realizou operações com derivativos financeiros. <b>9. Seguros</b> - A Companhia mantém seguro de risco de engenharia básica e outras, sendo a cobertura contratada, no montante de R\$ 26.506, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades. (a) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto, danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas. (b) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc. <b>10. Eventos subsequentes</b> - 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 exercicio 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 exercicio. • Substituição da Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos pela Demonstração dos Fluxos de Caixa. • 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. • Alterações na escrituração mercantil e na escrituração tributária, estabelecendo alternativas para as Companhias 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 atuais efeitos nas demonstrações financeiras da Companhia.																																																																																			
<b>A Diretoria</b>																																																																																			
<b>Regiane Luiza dos Santos</b>																																																																																			
Contadora - TC CRC 1SP 181973/O-6																																																																																			
adotadas no Brasil. <b>4.</b> As demonstrações financeiras do exercicio findo em 31 de dezembro de 2007 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias em regime normal de operações. Como descrito na Nota 1 às demonstrações financeiras, a Companhia foi constituída com o propósito específico de incorporação de imóveis residenciais em um empreendimento, cuja finalização está prevista para ocorrer em 2008, podendo a sociedade entrar em liquidação ou, não havendo oposição de nenhum dos acionistas, ser a duração da sociedade prorrogada por prazo indeterminado.																																																																																			
São Paulo, 19 de junho de 2008																																																																																			
<b>PRICEWATERHOUSECOOPERS</b>																																																																																			
Auditor Independente.																																																																																			
<b>Celso Luiz Malimpensa</b>																																																																																			
CRC 2SP000160/O-5 Contador CRC 1SP159531/O-0																																																																																			