

Comentário do Desempenho Consolidado Anual

O 4º trimestre do ano de 2008 foi marcado por grandes alterações nos cenários mundial e nacional. Desde o início do referido trimestre a Even adotou uma política conservadora privilegiando a caixa e focando em lançamentos com maior segurança de comercialização.

As seguintes fases de ambos os empreendimentos não foram colocadas à venda. Esperávamos abrir a 2ª fase destes empreendimentos em 2008, fato não ocorreu como antes, sendo necessário o julgamento, estamos retificando o volume de lançamentos do ano de 2007 de R\$ 1.846 milhões para R\$ 1.758 milhões.

Na atividade de construção contamos atualmente com 52 canteiros de obra e estaremos com 55 canteiros ativos em julho de 2009, construindo simultaneamente 130 torres.

O total de vendas contratadas no trimestre somou R\$ 193 milhões (R\$ 144 milhões se considerada apenas a parcela da Companhia) nas vendas, sendo 41% oriundo de lançamentos do trimestre e 59% de remanescentes (parcela CVen).

O quadro abaixo apresenta nossos principais indicadores financeiros e operacionais consolidados, de acordo com as práticas utilizadas anteriormente às mudanças trazidas pela Lei nº 11.638. Os impactos das mudanças estão discutidas no item Demonstrações Financeiras conforme Lei nº 11.638.

Table with 5 columns: Segmento, Vendas - Total (R\$ milhares), Vendas - Even (R\$ milhares), Área Útil (m²), Unidades, % Even. Rows include Acessível, Emergente, Médio, Médio-Alto, Alto, Comercial.

Table with 5 columns: Segmento, Vendas - Total (R\$ milhares), Vendas - Even (R\$ milhares), Área Útil (m²), Unidades, % Even. Rows include Acessível, Emergente, Médio, Médio-Alto, Alto, Comercial.

Table with 5 columns: Segmento, Vendas - Total (R\$ milhares), Vendas - Even (R\$ milhares), Área Útil (m²), Unidades, % Even. Rows include Acessível, Emergente, Médio, Médio-Alto, Alto, Comercial.

Table with 5 columns: Segmento, Vendas - Total (R\$ milhares), Vendas - Even (R\$ milhares), Área Útil (m²), Unidades, % Even. Rows include Acessível, Emergente, Médio, Médio-Alto, Alto, Comercial.

Table with 6 columns: DADOS FINANCEIROS CONSOLIDADOS, 4T08\*, 4T07\*, 12M08\*, 12M07\*, Var. (%), Var. (%). Rows include Receita Líquida de Vendas e Serviços, Lucro Bruto, Margem Bruta Ajustada, EBITDA Ajustada, etc.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Desempenho Setorial: O ambiente econômico-operacional de 2008 foi marcado por dois momentos muito distintos. Nos três primeiros trimestres de 2008, antes da deflagração da crise financeira mundial, o produto interno bruto brasileiro (PIB) registrou crescimento robusto - acima de 6% - em relação ao mesmo período de 2007.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Repasses: Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Repasses: Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Repasses: Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Repasses: Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Repasses: Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Repasses: Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Repasses: Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Repasses: Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Repasses: Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Repasses: Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Repasses: Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Repasses: Percebemos nos repasses ocorridos no último trimestre, um interesse grande dos bancos para financiar nossos clientes. Isso fez com que as taxas neste tipo de financiamento caíssem até 1p.p.

Table with 5 columns: Ano, VGV Total (R\$ milhões), VGV Even (R\$ milhões), Unidades, % Even. Rows include 2009, 2010, 2011, 2012.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

Table with 10 columns: Localização, Número de Lant., Terreno, Área (m²), Unidades, Total, Permuta (R\$ milhões), VGV Esperado (R\$ milhões), % Even. Rows include Grande São Paulo, Interior de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais, Nordeste, Sul.

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





**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007** (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

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

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
<b>Sociedades controladas</b>								
Aiel Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.405	7.110	5.839	10.235	5.839	10.235
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(197)	(1)	4.338	(1)	4.338	(1)
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.312)	(76)	9.951	17.176	9.951	17.176
Antia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(177)	(2)	6.588	40	6.588	40
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(22)	(30)	3.249	3.275	3.249	3.275
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(2)	125	130	125	130
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	644	(493)	8.325	3.513	8.325	3.513
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(5)	421	424	421	424
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(171)	(4)	5.816	1.590	5.816	1.590
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(1)		
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(1)		
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,00	100,00	(35)		8.917		8.917	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.677	1.312	21.254	11.568	21.254	11.568
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	9	12	9	12
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.750	(257)	8.581	5.662	8.581	5.662
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	36	39	36	39
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (i)	50,92	50,92	20.647	2.954	37.440	16.793	19.064	8.551
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.535	(661)	35.193	24.453	35.193	24.453
Cassiopéia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(5)	84	87	84	87
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Centauros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.359	201	22.678	20.129	22.678	20.129
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.837	(349)	19.995	16.777	19.995	16.777
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.556	(606)	14.370	11.626	14.370	11.626
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.739	(2.054)	23.026	17.888	23.026	17.888
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	871	(1.993)	11.691	2.430	11.691	2.430
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4.265)	(12)	9.822	6.112	9.822	6.112
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.111	210	17.524	16.301	17.524	16.301
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.243	1.711	6.633	4.798	6.633	4.798
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(412)	(3.128)	28.533	13.766	28.533	13.766
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)	(1)		
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	(2)			
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(5)	18	22	18	22
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.909	3.308	11.838	11.929	11.838	11.929
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(10)	(4)	263	262	262	262
Especialia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	878	550	8.534	5.749	8.534	5.749
Even Arts Irapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.356	980	13.989	14.133	13.989	14.133
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.409	(2.571)	7.427	1.809	7.427	1.809
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.307	(2.016)	9.511	4.444	9.511	4.444
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(11)	(2)	112	(2)	95	
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(19)	(2)	28	(2)	24	
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(534)	(7)	(35)	(7)		
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(10)	(8)	255	(8)	216	
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(1.900)	(4)	(1.230)	(4)		
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(8)	(1)	39	(1)	33	
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(10)	(1)	(10)	(1)		
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(1.478)	(43)	(830)	53	53	
Even Brisa Psi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	327	(47)	3.093	2.721	2.629	2.721
Formax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	686	(3.004)	25.238	17.558	25.238	17.558
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	(5)	(2)		
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(80)	(1)	4.062	(1)	4.062	
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(15)	762	765	762	765
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(16)	(1)	3.485			
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)				
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(6)	(3)	8.747	(2)	8.747	
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	(1.213)	(1.262)				
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(4)	56	59	56	59
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(78)	(2)	1.380	1.380		
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.611	(1.250)	18.979	11.588	18.979	11.588
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	56	60	56	60
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(1)		
Illuminato Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.405	2.242	16.821	8.669	16.821	8.669
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(5)	459	463	459	463
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)				
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.008	(155)	7.162	2.392	7.162	2.392
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(1)		
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	12	16	12	16
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(4)	54	54	54	54
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(479)	(16)	3.301	3.780	3.301	3.780
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,00	100,00	(39)		9.959		9.959	
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(6)	(4)	5.833	10	5.833	10
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	59	62	59	62
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.097)	(11)	3.876	2.250	3.876	2.250
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)				
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	1		1	
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	839	842	839	842
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.083)	(564)	5.011	4.984	5.011	4.984
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	17	20	17	20
Monoceus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.969	906	12.103	12.321	12.103	12.321
Mozzicel do Campo Ltda.	100,00	100,00	7.903	2.790	12.604	4.700	12.604	4.700
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	16	19	16	19
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.020)	(1)	11.667	20	11.667	20
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.393	892	10.355	7.336	10.355	7.336
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(831)	(1.340)	10.074	4.475	10.074	4.475
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(72)		14.335	1	14.335	1
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	178	(6)	8.013	3.755	8.013	3.755
Panther Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)				
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5)	(4)	116	71	116	71
Pegacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)				
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(5)	9	13	9	13
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5)	(2)	8	13	8	13
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	46	48	46	48
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.485	1.282	10.940	10.451	10.940	10.451
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(390)	(18)	11.797	4.347	11.797	4.347
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(159)	(1)	5.649	30	5.649	30
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	24.701	7.555	36.751	21.050	27.563	15.787
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(834)	(1)	1.926	40	1.926	40
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	7	10	7	10
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(30)	(3)	197	228	197	228
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.029)	(3)	357	825	357	825
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(2)	6	10	6	10
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(4)	113	117	113	117
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(22)	(28)	6.196	5.497	6.196	5.497
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	439	(1.059)	14.664	6.960	14.664	6.960
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(392)	(5)	2.118	57	2.118	57
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(3)	2.626	14	2.626	14
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)				
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(22)	247	251	247	251
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(7)	(1)	13.528	15	13.528	15
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(30)		6.564	1	6.564	1
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	140	143	140	143
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	1.170	5.070	6.617	13.720	4.254	8.821
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,						

Continuação

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007** (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Os investimentos mantidos nas sociedades Armadillo Even, Bee Even, Birds Even, Cat Even, Dolphin Even, Goat Even, Horse Even, Kangaroo Even, Koala Even, Peacock Even, Sea Horse Even, Wolf Even, Fazenda Roseira Beta, Lizard Even, Delta Rio Rio, Dragon Even, Eagle Even, Epsilon Rio Rio, Even Brisa Omega, Even Brisa Omicron, Even Brisa Phi, Even Brisa Sigma, Wolf Even, Whale Even e Toucan Even (todas com o restante da denominação social Empreendimentos sociais Imobiliários Ltda.), por não apresentarem movimentação relevante vindo em 31 de dezembro de 2008, não estão sendo considerados.

(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:

	Participação - %	Circulante	Permanente	Ativo	
				Realizável	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2008</b>					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	39.039	756		39.795
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	6.935		6.935	101.591
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	68.888	15.988	16.715	101.591
Alko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	26.180		7.152	26.180
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.126	26		7.152
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.504			17.504
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	75.296	28.686		103.982
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	12.728			12.728
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	28.688			28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	34.078	232		34.310
Neibenflus Empreendimentos Ltda.	50,00	21.803			21.803
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	24.436	146		25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.679		95	1.774
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	343		17	360
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	409		18	427
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.119		62	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	1			436
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	418		18	436
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	280		14	294
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.544		1.336	2.880
<b>Em 31 de dezembro de 2007</b>					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	82.942	2.442		85.384
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	20.623		20.623	81.256
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	42.823	32.076	6.627	81.526
Alko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	8.876		18	8.894
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.328			4.328
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.028			3.028
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	57.892	9.594		67.486
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	13.232	169		13.401
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.220			3.220
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	32.810			32.810

	Participação - %	Circulante	Exigível	Passivo e patrimônio líquido	
				Líquido	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2008</b>					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	4.661	3.905	31.229	39.795
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	266	575	6.094	6.935
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	2.430	13.700	85.461	101.591
Alko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	17.393	1.918	6.883	26.180
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.971	311	3.870	7.152
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	15.756	887	861	17.504
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	69.581	30.505	3.896	103.982
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	3.340	303	9.085	12.728
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.903	4.066	5.719	28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.582		31.728	34.310
Neibenflus Empreendimentos Ltda.	50,00	14.310		7.493	21.803
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	12.736	1.678	11.035	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	9		1.765	1.774
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90				360
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90				427
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90				1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	13		(12)	1
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90				436
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	(4)			298
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.208		1.672	2.880
<b>Em 31 de dezembro de 2007</b>					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	21.154	17.315	46.915	85.384
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	8.426	1.077	11.120	20.623
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	21.728	24.161	35.637	81.526
Alko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	5.703	1.701	1.490	8.894
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.397		1.931	4.328
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.613	156	(741)	3.028
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	33.988	21.589	11.909	67.486
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	4.973	1.284	7.144	13.401
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.658		572	3.220
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	812		31.998	32.810

	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Resultado do exercício	
						Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
<b>Em 31 de dezembro de 2008</b>							
City Projects Empreendimentos Ltda.	31.381	(25.738)	(2.911)	612		1.745	5.089
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	8.151	(4.754)	(1.112)	22		42	349
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	18.177	(15.938)	(2.008)	584	8.059	(1.042)	7.942
Alko Investimento Imobiliário Ltda.	19.641	(12.776)	(690)	(178)	5	(609)	5.393
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.197	(5.037)	(311)	307		(315)	1.841
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.572	(9.923)	(500)	(101)		(428)	1.620
Parqueven Empreendimentos Ltda.	31.335	(23.307)	(2.093)	(265)		(1.092)	4.578
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	1.400	(1.000)	(200)	196		478	1.941
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.777	(10.600)	(1.456)	1		(574)	5.148
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(269)	(5)		(269)	(98)
Neibenflus Empreendimentos Ltda.			(93)	(5)		(98)	(4.874)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	5.398	(3.148)	(6.484)	(448)		(192)	(244)
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(5)			(5)	(55)
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(53)			(53)	(3.373)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(160)			(160)	(1.621)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(13)			(13)	(7.184)
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(75)			(75)	(1.880)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(44)			(44)	
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(252)			(252)	
<b>Em 31 de dezembro de 2007</b>							
City Projects Empreendimentos Ltda.	60.428	(42.446)	(2.254)	2.066		(5.523)	12.291
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	17.241	(9.704)	(24)	(62)		(535)	6.916
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	61.963	(44.963)	(2.316)	(731)	1.177	(4.354)	13.310
Alko Investimento Imobiliário Ltda.	8.791	(5.706)	(946)	56		(291)	1.904
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.639	(2.502)	(472)	164		(152)	677
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.767	(2.049)	(1.295)	(4)		(67)	(648)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	26.125	(18.423)	(8.157)	(837)		(1.584)	11.710
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	511	(557)	(122)	(263)		(792)	(1.710)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(12)	(12)		(12)	(134)
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(2)			(2)	

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Alko Investimento Imobiliário Ltda.	1.927	1.927		
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130	1		
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.913			
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	693			
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.185			
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.269	5.269		
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.670			
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	560			
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.779			
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142			
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	5.269	5.269		
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.400			
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	700			
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	120			
Circinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.035			
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	165			
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.670	1.681	351	361
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.486			
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.756	808	481	404
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	210			
Especialite Empreendimentos Imobiliários Ltda.	400			
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	450			
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	780			
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	445	30		
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	817	50		
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.630	436		
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.164	53		
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.454	604		
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.348			
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	985			
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.533			
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.246		979	
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.110			
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	474	9		
Garaffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	205			
Genetrix Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	710	3		
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	1.008			
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.130			
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	348	48		
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	664	664		
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.659			
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.633			
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	200			
Melnick Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	469	469		
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.292			
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	428			
Neibenflus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.940	1.295		
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.641	1.369		
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.000			
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	995			
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.164			
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	405	9		
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140			
Parqueven Empreendimentos Ltda.	29.335	11.811	906	
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550			
Piscas Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	335			
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.217	8.231		
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.740			
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.880			
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	320			
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	450			
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	480			
Soutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	830			
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	645	4		
Societate em conta de participação - Even Construterpins	473	473		
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130			
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	961	11		
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.140			
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	180			
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.202			
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	625			
Vida Viva Mocca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.672			
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	405			
Vida Viva Tatapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.371			
Vive Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.445			
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.156			
Demais Sociedades	785	68	31	1
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(3.052)	(412)		
	<b>141.363</b>	<b>33.147</b>	<b>3.606</b>	<b>1.672</b>

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

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007		

**Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2008 e de 2007** *(Em milhares de reais, exceto quando indicado)*

**(b) Do exercício**

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

	Consolidado	
	2008	2007
Regime de apuração		
Lucro real		
Imposto de renda	-	(3.758)
Contribuição social	-	(1.353)
	-	(5.111)
Lucro presumido		
Imposto de renda	(16.979)	(6.810)
Contribuição social	(26.148)	(10.487)
	(43.127)	(17.297)
<b>Encargo no resultado do período</b>	<b>(26.148)</b>	<b>(15.598)</b>

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	
	2008	2007
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	97.735	22.868
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no período, sem a constituição do correspondente crédito tributário	83.037	23.307
	180.772	46.175
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	61.462	15.700
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	(31.597)	2.454
Outros	(3.717)	(2.556)
	(35.314)	(1.102)
<b>Encargo no resultado do período</b>	<b>26.148</b>	<b>15.598</b>

**(d) Demais**

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2006, foi aprovada a incorporação da sociedade Donnellie 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, estava representado pela participação que a incorporada mantinha na 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 Companhia que a incorporou, para absorver o benefício fiscal da amortização do referido ágio.

**17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

**(a) Capital social**

Está representado por 178.500.030 ações ordinárias nominativas (2007 - 140.572.502), sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 757.262.

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

Em Assembleia 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 pública de ações, foi ratificado o aumento de capital para R\$ 499.666, com a emissão de 34.782.609 ações ordinárias (aumento de capital de R\$ 400.000). 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 ("proceedimento 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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2007, estando apresentadas na rubrica específica custos de transação, redutora do patrimônio líquido.

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	Convertível 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.
Especie 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 20.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de abril de 2008 foi deliberado o aumento de capital da Companhia em R\$ 3, mediante a emissão de 287.528 novas ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como mencionado na Nota 20. 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 Assembleias e preferências na aquisição de ações alienadas pelos mesmos.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de julho de 2008 foi deliberado o aumento de capital da Companhia em R\$ 2, mediante a emissão de 140.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, em razão do exercício, por determinado beneficiário do primeiro lote de Opções de Compra de Ações da Companhia aprovado em 29 de junho de 2007 (Nota 20).

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de outubro de 2008 foi aprovado o aumento do capital social, mediante a emissão de 37.500.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 4,00 por ação, totalizando R\$ 150.000, fixado de acordo com o disposto no inciso III do § 1º do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, com base na média da cotação de fechamento das ações da Companhia nos últimos 5 pregões da Bolsa de Valores de São Paulo anteriores a 19 de setembro de 2008, data em que a proposta do presente aumento de capital, aprovada em reunião do Conselho de Administração, foi divulgada ao mercado através de Fato Relevante, sendo garantido aos acionistas da Companhia na data de realização da AGE o direito de preferência na subscrição das novas ações. Consequentemente, o capital social após a integralização passou a ser de R\$ 757.262, representado por 178.500.030 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

**(b) Apropriação do lucro**

De acordo com o Estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25 % são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2008 e de 2007 é assim demonstrado:

	2008	Controladora 2007
Lucro líquido do exercício (*)	41.165	29.041
Constituição da reserva legal	(2.058)	(1.452)
Base de cálculo	39.107	27.589
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo mínimo obrigatório - R\$ 0,05 por ação	9.777	6.897
Dividendo suplementar - R\$ 0,03 por ação	4.481	
Dividendo proposto pela administração - R\$ 0,08 por ação	14.258	6.897

(\*) *Lucro líquido do exercício de 2007, original (antes dos efeitos dos ajustes da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08).*

Conforme mencionado na Nota 6, o custo total orçado a incorrer dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2008 totaliza R\$ 1.668.813, dos quais R\$ 834.400 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 transferir o lucro não distribuído para reserva de retenção de lucros, para fazer face aos referidos compromissos assumidos.

**18. CONTINGÊNCIAS**

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R\$ 1.810, relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança.

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como pólo passivo, de forma direta ou indireta, em: • reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 4.963 (2007 - R\$ 1.948), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda provável - R\$ 3.361 (2007 - R\$ 1.307) e perda remota - R\$ 1.626 (2007 - R\$ 602), nas contestações apresentadas pela companhia. Não há processos classificados como perda provável;

• execuções fiscais, no montante total de R\$ 982, das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como: perda provável - R\$ 534 e perda remota - R\$ 42, nas contestações apresentadas pela Companhia.

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R\$ 579, classificadas na rubrica "Demais contas a pagar" no passivo circulante.

**19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**

**(a) Considerações sobre riscos**

**(i) Risco de crédito**

E 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 consolidadas contemplam provisão no montante de R\$ 534 (2007 - R\$ 938), 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, debêntures e contas a pagar por aquisição de imóveis estão mencionadas nas Notas 9, 10 e 14, respectivamente. 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 5, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "pro rata temporis". Adicionalmente, como mencionado nas Notas 11 e 12, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e 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) Caixa e equivalentes de caixa**

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.

**(c) Instrumentos financeiros derivativos**

A Companhia e suas sociedades controladas não possuem instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (Compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), "swaps", contratos a termo, "hedge" ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados "exóticos".

**20. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES - "STOCK OPTIONS"**

Em Assembleia 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 Assembleia 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 de 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:

**(a) Primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007**

**(i)** 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.

**(ii)** 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.

**(iii) Prazos e condições para exercício**

• Incentivos para a parcela relativa ao primeiro 1/4 das opções de ações a serem subscritas ou compradas pelos administradores.

• A partir de 1º de abril de 2008, 1º de abril de 2009 e 1º de abril de 2010 para, respectivamente, os 3/4 subsequentes de opções de ações, cada um deles correspondente a 1/4 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 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 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 5.228.

Em 1º de abril de 2008, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias, sem valor nominal, as quais foram subscritas e integralizadas pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao segundo 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 2.943.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de julho de 2008 foi deliberada a emissão de 140.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, referentes às parcelas relativas ao terceiro 1/4 a ao quarto 1/4 das ações compradas por ocasião da saída de administrador, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data da integralização, totalizou R\$ 1.103.

**(b) Segundo lote, aprovado em 14 de setembro de 2007**

**(i)** 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.

**(ii)** 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 (iii) a seguir.

**(iii) Prazos e condições para exercício**

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

- um ano para 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;
- dois anos para mais 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;

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

O valor de mercado de cada opção concedida é estimado na data da concessão usando o modelo "Black-Scholes" de precificação de opções. As premissas utilizadas na contabilização dos programas de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 9,30%; (ii) sem expectativa de distribuição de dividendos sobre as ações; (iii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 10,61% e 11,77%; e (iv) prazo de vida; como mencionado nos itens (a) e (b), correspondente a cada uma das emissões.

A Companhia reconheceu os montantes de R\$ 5.098 em 2008 e R\$ 10.791 em 2007, contabilizadas em despesas operacionais.

**21. PLANO DE PENSÃO**

Em abril de 2008 a Companhia implantou um plano de previdência complementar na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL. Nos termos do regulamento desse plano, o custeio é partilhado, de modo que a parcela da Companhia equivale a 100% daquela efetuada pelo funcionário de acordo com uma escala de contribuição embasada em faixas salariais, que variam de 1 a 6% da remuneração do funcionário. Os fundos para os quais as contribuições são direcionadas são:

- (a) UBB AIG Corporate I FIO FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;
- (b) UBB AIG Corporate IV FIO FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;
- (c) PREVER Platinum RV 49 FIO de FI Especialmente Constituídos Multimercado (Plano Composto).

O plano está sendo administrado pelo Unibanco AIG Seguros & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R\$ 132 no exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

**22. 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\$ 4.645.131 (31 de dezembro de 2007 - R\$ 1.402.720), (ii) outras - R\$ 228.832 (31 de dezembro de 2007 - R\$ 107.674).

**(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\$ 2.766 (31 de dezembro de 2007 - R\$ 375).

**A Diretoria**

**Contadora - Regiane Luiza dos Santos  
TC CRC ISP 181973/O-6**

**Parecer dos Auditores Independentes**

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; (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 2008 e de 2007 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido, os fluxos de caixa e os valores adicionados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e os fluxos de caixa e os valores adicionados consolidados dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. Conforme mencionado na Nota 2 às demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil durante 2008, as demonstrações financeiras referentes ao exercício anterior, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo representadas como previsto na NPC 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

São Paulo, 16 de março de 2009

**PRICEWATERHOUSECOOPERS**  
Auditores Independentes  
CRC 2SP00160/O-5

Júlio César dos Santos  
Contador - CRC ISP137878/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

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08
Vida Viva Butantã	4T07	100%	25%	45%	18%	32%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	27%	49%	18%	31%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	24%	43%	21%	36%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	27%	64%	23%	36%
Magnifique	1T08	100%		17%		45%
Sophistic	1T08	100%		76%		42%
Weekend	1T08	100%		46%		15%
Club Park Butantã	2T08	100%		69%		22%
Double	2T08	100%		51%		44%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%		59%		26%
Open Jardim das Orquideas (1ª fase)	2T08	100%		55%		8%
Open Jardim das Orquideas - unidades não lançadas	Não Lançado	100%				
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club (1ª - 2ª fase)	2T08/3T08	50%		55%		14%
Guarulhos Central Office/ Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	2T08/3T08					
Paulistano (1ª fase)	2T08	30%		44%		23%
Paulistano (2ª fase)	Não Lançado					
Plaza Mayor Ipiranga (1ª fase)	2T08	100%		61%		24%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%		45%		22%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%		58%		27%
Cinecittá - unidades não lançadas	Não Lançado	85%				
Incontro	3T08	80%		70%		19%
Montemagno (1ª fase)	3T08	100%		55%		21%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%		53%		26%
Timing	3T08	100%		50%		18%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%		34%		18%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%		71%		22%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%		38%		30%
E-Office Design Berrini	4T08	50%		53%		38%
Montemagno (2ª fase)	4T08			18%		21%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08			22%		24%

Abaixo, a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos no 4T08:

Empreendimento	Lançamento	% Even	% Vendido		Evolução Financeira do Custo	
			31/12/07	31/12/08	31/12/07	31/12/08
Icon (São Paulo)	2T03	50%	100%	100%	100%	100%
Azuli	3T03	50%	100%	100%	100%	100%
Horizons	4T03	50%	100%	100%	100%	100%
Personale	2T04	50%	100%	100%	100%	100%
Reserva Granja Julieta	3T04	15%	95%	97%	100%	100%
Window	4T04	100%	100%	100%	100%	100%
The View	1T05	45%	93%	95%	100%	100%
Terra Vitris	3T05	50%	98%	100%	100%	100%
Breeze Alto da Lapa	4T05	50%	100%	100%	100%	99%
Club Park Santana	4T05	50%	100%	100%	100%	100%
Duo	4T05	25%	99%	99%	100%	99%
EcoLife Cidade Universitária	4T05	40%	95%	95%	100%	100%
Vitá Alto da Lapa	4T05	50%	100%	100%	97%	99%
Reserva do Bosque	2T06	50%	75%	73%	80%	97%
Campo Belissimo	3T06	70%	88%	89%	73%	84%
Wingfield	3T06	100%	98%	100%	99%	100%
Boulevard São Francisco	4T06	100%	52%	66%	81%	87%
Iluminatto	4T06	100%	98%	98%	78%	90%
Inspiratto	4T06	100%	100%	97%	75%	84%
Particolare	4T06	15%	97%	97%	65%	71%
Plaza Mayor Vila Leopoldina	4T06	75%	99%	99%	58%	69%
Vida Viva Mooca	4T06	100%	76%	79%	77%	89%
Vida Viva Tatuapé	4T06	100%	88%	90%	63%	75%
Especial	1T07	100%	60%	65%	60%	70%
Le Parc	1T07	50%	90%	94%	33%	41%
Tendence	1T07	50%	84%	86%	47%	58%
Verte	1T07	100%	96%	98%	70%	81%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	82%	84%	54%	67%
Concetto	2T07	100%	100%	100%	70%	81%
In Città	2T07	100%	59%	66%	63%	74%
The Gift	2T07	50%	47%	46%	45%	54%
Vida Viva Freguesia do Ó	2T07	100%	51%	56%	38%	54%
Vida Viva Vila Maria	2T07	100%	78%	83%	48%	61%
Arts	3T07	100%	75%	75%	60%	68%
Breeze Santana	3T07	100%	91%	91%	43%	49%
Gabrielle	3T07	100%	62%	65%	48%	54%
L'Essence	3T07	100%	34%	46%	18%	29%
Spazio Dell'Acqua	3T07	100%	53%	57%	33%	38%
Vitá Araguaia	3T07	100%	42%	42%	18%	19%
Du Champ	4T07	100%	50%	51%	42%	45%
Grand Club	4T07	100%	25%	39%	15%	21%
Villaggio Monteciello	4T07	100%	47%	49%	26%	33%
Terrazza Mooca	4T07	100%	47%	47%	25%	32%
Veranda Mooca	4T07	100%	62%	64%	36%	42%
Nouveaux	4T07	100%	82%	80%	31%	36%
Signature	4T07	100%	47%	47%	45%	50%
Up Life	4T07	100%	20%	25%	26%	30%
Vida Viva Butantã	4T07	100%	43%	45%	25%	32%
Vida Viva São Bernardo	4T07	100%	49%	49%	23%	31%
Vivre Alto da Boa Vista	4T07	100%	40%	43%	30%	36%
Vida Viva Parque Santana	4T07	100%	57%	64%	29%	36%
Magnifique	1T08	100%	17%	17%	40%	45%
Sophistic	1T08	100%	73%	76%	40%	42%
Weekend	1T08	100%	42%	46%	15%	15%
Club Park Butantã	2T08	100%	68%	69%	21%	22%
Double	2T08	100%	51%	51%	38%	44%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	47%	59%	21%	26%
Open Jardim das Orquideas (1ª fase)	2T08	100%	54%	55%	7%	8%
Open Jardim das Orquideas - unidades não lançadas	Não Lançado	100%				
Guarulhos Central Office/Everyday Residencial Club (1ª - 2ª fase)	2T08/3T08	50%	51%	55%	13%	14%
Guarulhos Central Office/Everyday Residencial Club - unidades não lançadas	2T08/3T08					
Paulistano (1ª fase)	2T08	30%	41%	44%	25%	23%
Paulistano (2ª fase)	Não Lançado					
Plaza Mayor Ipiranga (1ª fase)	2T08	100%	57%	61%	24%	24%
Vida Viva Golf Club	2T08	100%	42%	45%	21%	22%
Cinecittá (1ª fase)	3T08	85%	44%	58%	22%	27%
Cinecittá - unidades não lançadas	Não Lançado	85%				
Incontro	3T08	80%	67%	70%	19%	19%
Montemagno (1ª fase)	3T08	100%	53%	55%	19%	21%
Pleno Santa Cruz	3T08	100%	48%	53%	23%	26%
Timing	3T08	100%	29%	50%	17%	18%
Vida Viva Jardim Itália	3T08	100%	29%	34%	18%	18%
Vida Viva Vila Guilherme	3T08	100%	65%	71%	20%	22%
Arte Luxury Home Resort	4T08	50%		38%		30%
E-Office Design Berrini	4T08	50%		53%		38%
Montemagno (2ª fase)	4T08			18%		21%
Plaza Mayor Ipiranga (2ª fase)	4T08			22%		24%

A receita bruta operacional foi afetada por impostos sobre serviços e receitas, que atingiram R\$ 10,7 milhões no 4T08, um aumento de R\$ 3,7 milhões (52%) em comparação a igual período de 2007. Tais impostos (PIS, COFINS e ISS) representaram uma carga média de 4,6% sobre a receita bruta operacional, superior aos 4,4% reconhecidos no quarto trimestre de 2007.

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 222,5 milhões no 4T08, aumentando R\$ 70,3 milhões (46%) em comparação com a receita operacional líquida do mesmo período de 2007.

### Lucro Bruto

A margem bruta da empresa no quarto trimestre de 2008 atingiu 34,3%, uma redução em comparação ao mesmo período de 2007 (cuja margem bruta foi de 37,9%).

Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo relativos a dívidas tomadas pela Controladora, chegamos a uma margem bruta ajustada de 35,3% no 4T08 e 35,5% no 12M08.

O lucro bruto atingiu R\$ 76,3 milhões no trimestre encerrado em 31 de Dezembro de 2008, aumentando R\$ 18,6 milhões (32%) em comparação com o lucro bruto em igual período de 2007.

### Resultados Operacionais

As despesas comerciais como percentual do faturamento líquido são maiores nas fases iniciais dos empreendimentos do que a média orçada. Assim, no 4T08 as despesas comerciais atingiram R\$ 19,0 milhões, uma redução de R\$ 1,6 milhões (-8%) em relação à igual período do ano anterior.

As despesas gerais e administrativas atingiram R\$ 20,2 milhões no quarto trimestre de 2008, contra R\$ 12,5 milhões no quarto trimestre de 2007. 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. O resultado financeiro líquido atingiu um valor negativo de R\$ 0,4 milhões mantendo-se constante no quarto trimestre de 2008 em relação ao resultado financeiro líquido do quarto trimestre de 2007.

O lucro operacional do quarto trimestre de 2008 foi de R\$ 36,8 milhões, R\$ 12,6 milhões superior ao resultado operacional do quarto trimestre de 2007.

### IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL atingiu R\$ 8,6 milhões no quarto trimestre de 2008, uma variação de R\$ 4,9 milhões em comparação ao quarto trimestre de 2007. Esta variação decorre do aumento da receita apurados no quarto trimestre de 2008, visto que a parcela substancial dos encargos de IRPJ e CSLL é calculada com base na receita, pela sistemática do Lucro Presumido.

### Lucro Líquido

O quarto trimestre de 2008 apresentou lucro líquido de R\$ 23,8 milhões, o que representou um acréscimo de R\$ 5,3 milhões em relação ao lucro líquido do mesmo período de 2007.

### EBITDA

O resultado antes dos impostos, juros, depreciações e amortizações do quarto trimestre de 2008 foi de R\$ 37,4 milhões, um incremento de R\$ 10,9 milhões (41%) em relação ao apurado no quarto trimestre de 2007. A margem EBITDA calculada sobre a receita líquida foi de 16,8% no ano de 2008, em comparação aos 18,2% apurados no ano de 2007. A queda na margem EBITDA deve-se ao aumento do volume das operações da empresa, com consequente impacto nas despesas gerais e administrativas. O aumento nessas despesas não foi diluído pelo crescimento da receita de comercialização de unidades, defasada no tempo em virtude da metodologia de apropriação de resultados (evolução financeira do custo).

Segue abaixo o cálculo de nosso EBITDA para o quarto trimestre e para os doze meses dos anos de 2008 e 2007:

	4T08	4T07	Var. (%)	12M08	12M07	Var. (%)
<b>Lucro Antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>36.298</b>	<b>24.809</b>	<b>46,3%</b>	<b>118.992</b>	<b>52.641</b>	<b>126,0%</b>
(+) Despesas Financeiras Líquidas	398	360	10,6%	7.565	(393)	(2.024,9%)
(+) Depreciação e Amortização	734	1.221	(39,9%)	2.271	3.049	(25,5%)
<b>EBITDA</b>	<b>37.430</b>	<b>26.390</b>	<b>41,8%</b>	<b>128.828</b>	<b>55.297</b>	<b>133,0%</b>
(-) Despesas com Oferta Pública	-	133	-	-	22.784	(100,0%)
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>37.430</b>	<b>26.523</b>	<b>41,1%</b>	<b>128.828</b>	<b>78.081</b>	<b>65,0%</b>

### Balanco Patrimonial Consolidado em 31 de dezembro de 2008 e 31 de dezembro de 2007 - Em milhares de reais anterior às mudanças trazidas pela Lei nº 11.638

	Dez/2008	Dez/2007
<b>Ativo</b>		
<b>Circulante</b>		
Disponibilidades	262.179	182.428
Valores Cauçionados	59.952	-
Contas a receber	534.686	230.244
Imóveis a comercializar	458.045	462.961
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	20.950	15.373
Impostos e contribuições a compensar	11.152	6.374
Imposto e contribuições diferidos	2.431	-
Despesas com vendas a apropriar	66.682	41.846
Demais contas a receber	30.846	15.733
	<b>1.446.923</b>	<b>954.959</b>
<b>Não circulante</b>		
<b>Realizável a longo prazo</b>		
Contas a receber	117.766	113.832
Imóveis a comercializar	200.746	21.839
Adiantamentos para futuro aumento de capital	3.606	1.672
Partes relacionadas	601	885
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.932	4.618
Demais contas a receber	4.976	543
	<b>329.627</b>	<b>143.389</b>
<b>Permanente</b>		
Investimentos	11	11
Ágio (deságio), líquido		
Imobilizado	10.122	7.278
	<b>10.133</b>	<b>7.289</b>
	<b>339.760</b>	<b>150.678</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>1.786.683</b>	<b>1.105.637</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>		
<b>Circulante</b>		
Empréstimos e financiamentos	84.042	24.139
Fornecedores	34.114	25.567
Contas a pagar por aquisição de imóveis	40.971	53.804
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	7.381	8.822
Adiantamentos de clientes	28.053	1.052
Impostos e contribuições a recolher	25.723	12.161
Dividendos propostos	14.258	6.897
Imposto e contribuições diferidos	21.512	-
Partes relacionadas	4.967	5.467
Debêntures	14.667	-
Demais contas a pagar	12.812	3.316
	<b>288.500</b>	<b>141.225</b>
<b>Não circulante</b>		
<b>Exigível a longo prazo</b>		
Empréstimos e financiamentos	216.234	178.486
Contas a pagar por aquisição de imóveis	94.625	76.294
Tributos a pagar	26.353	13.356
Adiantamentos para futuros investimentos	4.115	2.699
Imposto de renda e contribuição social diferidos	4.738	19.371
Debêntures	250.000	-
Demais contas a pagar	4.207	1.395
	<b>600.272</b>	<b>291.601</b>
<b>Participação de minoritários</b>		



# 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

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais)				
Ativo	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
<b>Circulante</b>				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	112.380	106.207	262.179	182.428
Contas vinculadas (Nota 4)	-	-	59.952	-
Contas a receber (Nota 5)	14.013	17.239	528.236	232.363
Imóveis a comercializar (Nota 6)	14.745	25.454	452.092	461.310
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 12)	12.735	6.026	20.950	15.373
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	2.421	-	2.421	-
Impostos e contribuições a compensar	9.178	5.373	11.152	6.374
Demais contas a receber	15.481	6.908	30.846	15.733
	<b>180.953</b>	<b>167.207</b>	<b>1.367.828</b>	<b>913.581</b>
<b>Não circulante</b>				
<b>Realizável a longo prazo</b>				
Contas a receber (Nota 5)	10.717	6.531	108.826	100.042
Imóveis a comercializar (Nota 6)	-	-	200.746	21.839
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 7)	141.363	33.147	3.606	1.672
Partes relacionadas (Nota 11)	4.479	8.458	601	885
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	1.851	4.367	1.924	4.660
Demais contas a receber	4.963	543	4.976	543
	<b>163.373</b>	<b>53.046</b>	<b>320.679</b>	<b>129.641</b>
Investimentos (Nota 7)	883.460	562.590	11	11
Ágio (Nota 7)	4.615	8.803	-	-
Imobilizado (Nota 8)	5.015	3.823	23.336	3.923
Intangível (Nota 8)	3.360	3.442	3.532	3.442
	<b>896.450</b>	<b>578.658</b>	<b>26.879</b>	<b>7.376</b>
	<b>1.059.823</b>	<b>631.704</b>	<b>347.558</b>	<b>137.017</b>
<b>Total do ativo</b>	<b>1.240.776</b>	<b>798.911</b>	<b>1.715.386</b>	<b>1.050.598</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>				
<b>Circulante</b>				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	-	475	84.042	24.139
Fornecedores	1.271	3.858	34.114	25.567
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	5.318	7.870	31.194	53.804
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 12)	225	1.815	7.381	8.822
Adiantamentos de clientes (Nota 13)	348	350	101.110	30.018
Impostos e contribuições a recolher	11.857	4.804	25.723	12.161
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	2.421	-	21.546	-
Partes relacionadas (Nota 11)	11.801	7.361	4.967	5.467
Debêntures (Nota 10)	14.667	-	14.667	-
Dividendos propostos (Nota 17 (b))	14.258	6.897	14.258	6.897
Demais contas a pagar	1.750	1.716	12.812	3.316
	<b>63.916</b>	<b>35.146</b>	<b>351.814</b>	<b>170.191</b>
<b>Não circulante</b>				
Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	142.133	153.666	216.234	178.486
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	3.121	8.140	38.627	54.313
Tributos a pagar (Nota 14)	1.263	1.292	26.064	13.397
Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 7)	-	-	4.115	2.699
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	1.851	4.367	4.439	18.879
Debêntures (Nota 10)	250.000	-	250.000	-
Plano de opção de ações (Nota 20)	15.889	10.791	15.889	10.791
Demais contas a pagar	439	257	4.207	1.395
	<b>414.696</b>	<b>178.513</b>	<b>559.575</b>	<b>279.960</b>
<b>Participação de minoritários</b>				
<b>Patrimônio líquido (Nota 17)</b>				
Capital social	757.262	607.257	757.262	607.257
Custos de transação	(22.784)	(22.784)	(22.784)	(22.784)
Reservas de lucros	27.686	779	45.610	777
	<b>762.164</b>	<b>585.252</b>	<b>780.088</b>	<b>585.250</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>1.240.776</b>	<b>798.911</b>	<b>1.715.386</b>	<b>1.050.598</b>

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)				
Fluxos de caixa das atividades operacionais	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
<b>Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>41.165</b>	<b>(4.449)</b>	<b>97.735</b>	<b>22.868</b>
<b>Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa</b>				
Resultado na alienação de participação	(1.230)	28	-	-
Amortização de ágio	3.298	1.970	-	-
Equivalência patrimonial	(126.843)	(19.270)	-	-
Depreciação e amortização	2.118	1.192	5.860	1.195
Plano de opção de ações	5.098	10.791	5.098	10.791
Juros provisionados	23.716	7.497	27.911	10.438
	<b>(52.678)</b>	<b>(2.241)</b>	<b>136.604</b>	<b>45.292</b>
<b>Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo</b>				
Aumento em contas vinculadas	-	-	(59.952)	-
Aumento em contas a receber	(960)	(11.941)	(304.657)	(203.620)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	10.709	(2.172)	(169.689)	(262.193)
Aumento em conta corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	(8.299)	(2.293)	(8.952)	(3.149)
Aumento em impostos e contribuições a compensar	(3.805)	(4.469)	(4.778)	(5.206)
Aumento nos demais ativos	(12.993)	(5.361)	(19.546)	(9.302)
Aumento (diminuição) de fornecedores	(2.587)	1.628	8.547	15.363
Aumento (diminuição) de contas a pagar pela aquisição de imóveis	(7.571)	3.269	(38.296)	(27.981)
Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes	(2)	(689)	71.092	21.949
Aumento de impostos e contribuições a recolher	7.024	3.116	26.229	11.961
Aumento (diminuição) em outros passivos	216	(1.154)	12.308	132
Aumento (diminuição) na participação de acionistas não controladores	-	-	(3.784)	835
<b>Caixa aplicado nas operações</b>	<b>(70.946)</b>	<b>(22.307)</b>	<b>(354.874)</b>	<b>(415.919)</b>
Juros pagos	(29)	(141)	(2.474)	(2.711)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(18.727)	(5.388)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(70.975)</b>	<b>(22.448)</b>	<b>(376.075)</b>	<b>(424.018)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de investimentos</b>				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(3.228)	(3.958)	(25.363)	(4.037)
Aumento dos investimentos	(312.882)	(482.337)	-	-
Lucros recebidos	86.365	5.023	-	-
Parcela recebida na alienação de participação em investimento	34.610	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	(108.216)	48.511	-	(725)
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos</b>	<b>(303.351)</b>	<b>(432.761)</b>	<b>(25.363)</b>	<b>(4.762)</b>
<b>Fluxos de caixa das atividades de financiamentos</b>				
De terceiros				
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas, efetuadas pelos parceiros	-	-	1.416	-
Ingresso pela emissão de debêntures	250.000	-	250.000	-
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	209.776	150.000	373.781	199.190
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(230.804)	(78.852)	(286.900)	(93.950)
	<b>228.972</b>	<b>71.148</b>	<b>338.297</b>	<b>105.240</b>
Dos acionistas/partes relacionadas				
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	8.419	3.214	(216)	3.862
Integralização de capital	150.005	507.591	150.005	507.591
Gastos com oferta pública de ações	-	(22.784)	-	(22.784)
Dividendos pagos	(6.897)	(5.566)	(6.897)	(5.566)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos</b>	<b>380.499</b>	<b>553.603</b>	<b>481.189</b>	<b>588.343</b>
<b>Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>6.173</b>	<b>98.394</b>	<b>79.751</b>	<b>159.563</b>
<b>Saldos de caixa e equivalentes de caixa</b>				
<b>No início do exercício</b>	<b>106.207</b>	<b>7.813</b>	<b>182.428</b>	<b>22.865</b>
<b>No final do exercício</b>	<b>112.380</b>	<b>106.207</b>	<b>262.179</b>	<b>182.428</b>

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais, exceto quando indicado)				
	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
<b>Receita bruta operacional</b>				
Incorporação e revenda de imóveis	24.390	28.009	837.087	423.617
Prestação de serviços	44.479	30.672	28.813	18.414
Deduções da receita bruta	(5.925)	(4.937)	(38.377)	(21.368)
<b>Receita líquida operacional</b>	<b>62.944</b>	<b>53.744</b>	<b>827.523</b>	<b>420.663</b>
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>(31.313)</b>	<b>(22.945)</b>	<b>(551.881)</b>	<b>(270.669)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>31.631</b>	<b>30.799</b>	<b>275.642</b>	<b>149.994</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>				
Comerciais (Nota 6)	(2.160)	(3.867)	(88.063)	(74.162)
Gerais e administrativas	(61.228)	(35.650)	(68.334)	(38.388)
Remuneração da administração	(9.570)	(4.536)	(9.570)	(4.536)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(3.155)	(10.438)	(4.375)	(10.433)
	<b>(76.113)</b>	<b>(54.491)</b>	<b>(170.342)</b>	<b>(127.519)</b>
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro</b>	<b>(44.482)</b>	<b>(23.692)</b>	<b>105.300</b>	<b>22.475</b>
<b>Resultado das participações societárias (Nota 7)</b>				
Equivalência patrimonial	126.843	19.270	-	-
Provisão para perdas	(2.641)	(412)	-	-
Amortização do ágio	(3.298)	(1.970)	-	-
<b>Resultado financeiro</b>				
Despesas financeiras	(48.358)	(19.297)	(38.860)	(26.914)
Receitas financeiras	13.197	21.254	35.270	28.686
Variações monetárias e cambiais, líquidas	(96)	398	(3.975)	(1.379)
	<b>85.647</b>	<b>19.243</b>	<b>(7.565)</b>	<b>393</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>41.165</b>	<b>(4.449)</b>	<b>97.735</b>	<b>22.868</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>				
Corrente	-	-	(18.727)	(5.388)
Diferido	-	-	(7.421)	(10.210)
	-	-	(26.148)	(15.598)
<b>Lucro líquido (prejuízo) antes da participação dos minoritários</b>	<b>41.165</b>	<b>(4.449)</b>	<b>71.587</b>	<b>7.270</b>
Participação de minoritários	-	-	(12.496)	(4.646)
<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>	<b>41.165</b>	<b>(4.449)</b>	<b>59.091</b>	<b>2.624</b>
Ações em circulação no final do exercício	178.500.030	140.572.502		
Lucro líquido (prejuízo) por ação do capital social no fim do exercício - R\$	0,23	(0,03)		

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (Em milhares de reais)					
	Capital social	Custos de transação	Reservas de lucros		Lucros
			Legal	de lucros acumulados	
<b>Em 31 de dezembro de 2006</b>	<b>99.666</b>	-	<b>1.172</b>	<b>23.982</b>	<b>- 124.820</b>
Ajustes da Lei nº 11.638 (Nota 2)	-	-	-	(13.029)	(13.029)
<b>Em 1º de janeiro de 2007</b>	<b>99.666</b>	-	<b>1.172</b>	<b>10.953</b>	<b>- 111.791</b>
Aumento de capital (Nota 17)	507.591	-	-	-	507.591
Gastos com oferta pública de ações (Nota 17)	-	(22.784)	-	-	(22.784)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(4.449)
Destinação do lucro originalmente apurado (Nota 2)	-	-	1.452	-	(1.452)
Reserva legal	-	-	-	-	(6.897)
Dividendos propostos - R\$ 0,12 por ação (Nota 17)	-	-	-	-	(6.897)
Transferência das reservas legal e de retenção de lucros, para compensar os ajustes da Lei nº 11.638	-	-	(1.845)	(10.953)	12.798
<b>Em 31 de dezembro de 2007</b>	<b>607.257</b>	<b>(22.784)</b>	<b>779</b>	<b>-</b>	<b>- 585.252</b>
Aumento e integralização de capital (Nota 17)	150.005	-	-	-	150.005
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	41.165
Destinação do lucro	-	-	-	-	(4.449)
Reserva legal	-	-	2.058	-	(2.058)
Dividendos propostos - R\$ 0,08 por ação (Nota 17)	-	-	-	-	(14.258)
Reserva de retenção de lucros (Nota 17 (b))	-	-	-	24.849	(24.849)
<b>Em 31 de dezembro de 2008</b>	<b>757.262</b>	<b>(22.784)</b>	<b>2.837</b>	<b>24.849</b>	<b>- 762.164</b>

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

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO (Em milhares de reais)				
	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
<b>Receitas</b>				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	68.869	58.681	865.900	442.031
Outras receitas	1.230	-	-	-
Provisão para devedores duvidosos - reversão/constituição	175	(708)	175	(708)
	<b>70.274</b>	<b>57.973</b>	<b>866.075</b>	<b>441.323</b>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custo	(11.407)	(14.338)	(531.974)	(262.061)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(19.503)	(22.867)	(109.885)	(95.823)
	<b>(30.910)</b>	<b>(37.205)</b>	<b>(641.859)</b>	<b>(357.884)</b>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>39.364</b>			



# 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 2008 E DE 2007 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas 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 diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incluindo debêntures, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados.

Os encargos financeiros das operações de financiamento cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção.

### (p) Despesas comerciais

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não constituindo despesa da Companhia e de suas controladas.

As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas estão reconhecidas no resultado diretamente relacionadas com cada empreendimento.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica ativo imobilizado, sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada. O encargo de depreciação correspondente é alocado na rubrica de despesas com vendas.

### (q) 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, bem como do Fundo exclusivo para aplicações financeiras da Companhia e suas sociedades controladas, como mencionado na Nota 3. 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.

A Companhia incorreu em encargos financeiros nas operações de financiamento através de debêntures (Nota 10), cujos recursos foram, entre outros, aplicados na aquisição de novos terrenos e em empreendimentos em construção (Nota 6) das sociedades controladas, os quais foram a elas transferidos através de adiantamentos ou subscrição de capital (Nota 7); em decorrência, parcela dos encargos financeiros incorridos pela controladora nas operações de debêntures está sendo apropriada, para fins de consolidação, ao custo incorrido nos empreendimentos das sociedades controladas, sendo a parcela remanescente em seus estoques apresentada como item de conciliação entre o patrimônio líquido e o resultado da sociedade controladora e o consolidado.

	2008		2007	
	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido
<b>Saldos da controladora</b>	<b>41.165</b>	<b>762.164</b>	<b>(4.449)</b>	<b>585.252</b>
Reversão (provisão) para passivo a descoberto de sociedades controladas	2	-	7.073	(2)
Capitalização de juros incorridos pela controladora nos empreendimentos em construção das controladas	17.924	17.924	-	-
	17.926	17.924	7.073	(2)
<b>Saldos do consolidado</b>	<b>59.091</b>	<b>780.088</b>	<b>2.624</b>	<b>585.250</b>

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Caixa e bancos	2.174	27.762	11.858	73.581
Fundos de investimento - renda fixa (i)	106.293	5.345	154.950	4.090
Fundo de investimento - "stone" (ii)	3.913	73.100	95.371	104.757
	<b>112.380</b>	<b>106.207</b>	<b>262.179</b>	<b>182.428</b>

(i) Taxas médias equivalentes a 101,5% a 104% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

(ii) Fundo exclusivo para aplicação de recursos da Companhia e de suas sociedades controladas, apresentado de forma consolidada. As aplicações integrantes do referido Fundo estão valorizadas a valor de mercado em 31 de dezembro de 2008 e correspondem a: (a) Operações compromissadas, no montante de R\$ 23.388, (b) Certificados de depósitos Bancários (CDBs), no montante de R\$ 54.868 e (c) Títulos do Tesouro Nacional, no montante de R\$ 17.115. As operações compromissadas e os CDBs possuem remuneração entre 103% e 107% da variação do CDI e os Títulos do Tesouro Nacional são remunerados, substancialmente, pela variação da taxa SELIC.

### 4. CONTAS VINCULADAS

Estão representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais são disponibilizados à Companhia à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos.

### 5. CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Empreendimentos concluídos	27.575	34.040	93.306	49.081
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	65.879	43.300	1.221.129	599.443
Ajuste a valor presente	(245)	(1.700)	(31.272)	(21.962)
Parcelas recebidas	(42.740)	(19.859)	(598.091)	(241.081)
	22.894	21.741	591.766	336.400
Contas a receber apropriado	50.469	55.781	685.072	385.481
Desconto de recebíveis	(25.205)	(31.303)	(47.476)	(52.368)
	25.264	24.478	637.596	333.113
<b>Realizável a longo prazo</b>	<b>(10.717)</b>	<b>(6.531)</b>	<b>(108.826)</b>	<b>(100.042)</b>
Provisão para créditos de realização duvidosa	(534)	(708)	(534)	(708)
<b>Ativo circulante</b>	<b>14.013</b>	<b>17.239</b>	<b>528.236</b>	<b>232.363</b>

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 -

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

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a descoberto)		Investimento	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	<b>Sociedades controladas</b>							
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.405	7.110	5.839	10.235	5.839	10.235
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(197)	(1)	4.338	(1)	4.338	
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.512)	(76)	9.951	7.176	9.951	7.176
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(177)	(2)	6.588	40	6.588	40
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(22)	(30)	3.249	3.275	3.249	3.275
Águila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(2)	125	130	125	130
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	644	(493)	8.325	3.513	8.325	3.513
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(5)	421	424	421	424
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(171)	(4)	5.816	1.590	5.816	1.590
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)								
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(1)		
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,00	100,00		(35)		8.917		8.917
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.677	1.312	21.254	11.568	21.254	11.568
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	9	12	9	12
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.750	(257)	8.581	5.662	8.581	5.662
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	36	39	36	39
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A. (i)	50,92	50,92	20.647	2.954	37.440	16.793	19.064	8.551
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.535	(661)	35.193	24.453	35.193	24.453
Cassiopeia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(5)	84	87	84	87
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.359	201	22.678	20.129	22.678	20.129
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.837	(349)	19.995	16.777	19.995	16.777
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.556	(606)	14.370	11.626	14.370	11.626
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.739	(2.054)	23.026	17.888	23.026	17.888
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	671	(1.593)	11.691	2.430	11.691	2.430
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4.265)	(12)	9.822	6.112	9.822	6.112
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.111	210	17.524	16.301	17.524	16.301
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.243	1.711	6.633	4.798	6.633	4.798
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(412)	(3.128)	28.533	13.766	28.533	13.766
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)			
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(1)	(2)	(1)		
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)				
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(5)	18	22	18	22
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.909	3.308	11.838	11.929	11.838	11.929
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(10)	(5)	252	262	252	262
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	878	550	8.534	5.749	8.534	5.749

**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 2008 E DE 2007 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

Empresas	Participação – %		Lucro líquido		Patrimônio líquido		Investimento	
	2008	2007	(prejuízo) do exercício		(passivo a descoberto)		2008	2007
			2008	2007	2008	2007		
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.356	980	13.989	14.133	13.989	14.133
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.409	(2.571)	7.427	1.809	7.427	1.809
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.307	(2.016)	9.511	4.444	9.511	4.444
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(11)	(2)	112	(2)	95	
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(19)	(2)	28	(2)	24	
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(534)	(7)	(35)	(7)		
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(10)	(8)	255	(8)	216	
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(1.900)	(4)	(1.230)	(4)		
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(8)	(1)	39	(1)	33	
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(10)	(1)	(10)	(1)		
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.478)	(43)	(830)	53		53
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	(3)	(1)	(3)	(1)		
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	100,00	327	(47)	3.093	2.721	2.629	2.721
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	686	(3.004)	25.238	17.558	25.238	17.558
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(3)	(5)	(2)		
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(80)	(1)	4.062	(1)	4.062	
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(15)	762	765	762	765
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(16)	(1)	3.485		3.485	
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)		(2)			
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(6)	(3)	8.747	(2)	8.747	
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00		(1.213)		(1.082)			
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(4)	56	59	56	59
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(728)		1.380		1.380	
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.611	(1.250)	18.979	11.588	18.979	11.588
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	56	60	56	60
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(1)		
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.405	2.242	16.821	8.669	16.821	8.669
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(5)	459	463	459	463
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.008	(155)	7.162	2.392	7.162	2.392
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(2)	(3)	(1)		
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	12	16	12	16
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(4)	54	58	54	58
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(479)	(16)	3.301	3.780	3.301	3.780
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iii)	50,00	100,00		(39)		9.959		9.959
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(6)	(4)	5.833	10	5.833	10
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	59	62	59	62
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.097)	(11)	3.876	2.250	3.876	2.250
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)	1		1
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	839	842	839	842
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.083)	(564)	5.011	4.984	5.011	4.984
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	17	20	17	20
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.969	906	12.103	12.321	12.103	12.321
Mozodiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	7.903	2.790	12.604	4.700	12.604	4.700
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(1)	16	19	16	19
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.020)	(1)	11.667	20	11.667	20
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.393	892	10.355	7.336	10.355	7.336
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(831)	(1.340)	10.074	4.475	10.074	4.475
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(72)		14.335	1	14.335	1
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	178	(6)	8.013	3.755	8.013	3.755
Panther Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5)	(4)	116	71	116	71
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(5)	9	13	9	13
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5)	(2)	8	13	8	13
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	46	49	46	49
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.488	1.262	10.940	10.451	10.940	10.451
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(390)	(18)	11.797	4.347	11.797	4.347
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(159)	(1)	5.649	30	5.649	30
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	24.701	7.555	36.751	21.050	27.563	15.787
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(834)	(1)	1.926	40	1.926	40
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	7	10	7	10
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(30)	(3)	197	228	197	228
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.029)	(3)	357	825	357	825
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(2)	6	10	6	10
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(4)	113	117	113	117
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(22)	(28)	6.166	5.497	6.166	5.497
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	439	(1.069)	14.664	6.960	14.664	6.960
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(392)	(5)	2.118	57	2.118	57
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(3)	2.626	14	2.626	14
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)		(2)			
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(22)	247	251	247	251
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(7)	(1)	13.528	15	13.528	15
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(30)		6.564	1	6.564	1
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(3)	(2)	140	143	140	143
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	1.170	5.070	6.617	13.720	4.254	8.821
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	1.941	(1.710)	9.085	7.144	6.057	4.763
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(532)	(2)	4.983	1.146	4.983	1.146
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.551	(2.926)	39.587	30.406	39.587	30.406
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	448	(514)	7.853	6.192	7.853	6.192
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.109)	(899)	15.601	13.221	15.601	13.221
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(1)	15.699	18	15.699	18
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(5)		3.332		3.332	
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	556	(19)	4.350	3.794	3.480	3.035
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(45)	(830)	10.247	4.357	10.247	4.357
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.224	467	10.671	5.549	10.671	5.549
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	3.309	1.031	7.648	4.339	7.648	4.339
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.791	459	8.701	4.334	8.701	4.334
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(550)	(965)	9.614	9.925	9.614	9.925
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(6)	(51)	945	950	945	950
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.665	3.936	6.446	9.780	6.446	9.780
Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)		(1)			
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	49,90	494	2.223	371	4.883	371	2.437
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(4)	(1)	(4)			
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(327)	(818)	1.736	2.063	1.736	2.063
Sociedades controladas sob controle comum (ii)								
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	5.393	1.904	6.883	1.490	3.442	745
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	5.089	12.291	31.229	46.915	15.615	23.458
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	5.148	(134)	5.719	572	2.860	286
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	(269)	(2)	31.728	31.998	15.864	15.999
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	7,50	100,00	(25)		4.656	3.854	349	3.854
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	349	6.916	6.094	11.120	2.438	4.448
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(244)		1.765		404	
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(55)		360		82	
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(53)		427		98	
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(160)		1.181		270	
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80		(13)		(12)			
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(75)		436		100	
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80		(44)		298		136	
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		(252)		1.672		383	
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.841	677	3.870	1.931	1.935	966
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00		(4.874)		11.035		5.518	
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00		(98)		7.493		3.747	
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.620	(648)	861	(741)	430	
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	4.578	(1.584)	3.896	11.909	1.948	5.955
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	7.842	11.663	85.461	35.637	42.731	17.819
							<b>883.449</b>	<b>562.579</b>

(i) Participação direta e indireta totalizam 70,46%.

(ii) Consolidadas de forma proporcional.

(iii) Em 2008 foram alienadas 100% de participação societária nas sociedades controladas Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda., Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda., Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. e 92,5% na Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. para a sociedade controlada sob controle comum Tricity Empreendimento e Participações Ltda.

(iv) Participações direta e indireta totalizam 53,75%.

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 2008 E DE 2007** (Em milhares de reais, exceto quando indicado)**(b) As principais informações das participações societárias indiretas estão resumidas a seguir:**

Empresas	Participação indireta - %		Lucro líquido do exercício		Patrimônio líquido	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50,00	50,00	1.941	(1.710)	9.085	7.144
Norteven Empreendimentos Ltda. (ii)	50,00	50,00	(293)	2.078	5.019	10.042
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00	50,00	1.567	4.053	20.012	26.808
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00				11.374	
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	46,25				4.656	
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50,00				15.998	

(i) Consolidada de forma proporcional.

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

**(c) Ágio a amortizar:**

	Controladora	
	2008	2007
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3	13
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	696	1.751
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	19	41
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.396	1.520
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.253	1.427
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	239	1.100
Mozodiel do Campo Ltda.	704	2.410
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	215	382
Demais sociedades	90	159
	<b>4.615</b>	<b>8.803</b>

Ágio corresponde, basicamente, à mais valia dos terrenos destinados à 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 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 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2008
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.125			7.110		10.235		(5.800)	1.405	(1)	5.839
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.				745		745			2.696	1	3.442
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.536		(198)		4.338
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		7.251		(75)		7.176	4.288		(1.512)	(1)	9.951
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		42		(2)		40	6.725		(177)		6.588
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.305		(30)		3.275			(22)	(4)	3.249
Águila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		133		(3)		130			(4)	(1)	125
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.007		(494)		3.513	4.168		643	1	8.325
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		429		(5)		424			(3)		421
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.595		(5)		1.590	4.396		(171)	1	5.816
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.952		(35)		8.917	7.188		(3)	(16.102)	
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		11.917		(351)	2	11.568	7.009	(2.000)	4.677		21.254
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.		13		(1)		12			(3)		9
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.919		(257)		5.662	1.169		1.750		8.581
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		42		(3)		39			(3)		36
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		7.046		1.504	1	8.551			10.513		19.064
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.		25.114		(661)		24.453	10.204	(11.000)	11.536		35.193
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		92		(5)		87			(4)	1	84
Cassiopeia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		19.929		200		20.129	2.189	(1.000)	1.359	1	22.678
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		17.126		(349)		16.777	381	(1.000)	3.837		19.995
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12.232		(606)		11.626	1.188		1.556		14.370
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		19.942		(2.054)		17.888	5.399	(2.000)	1.739		23.026
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.023		(1.593)		2.430	8.590		671		11.691
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.		21.112	(3.800)	6.146		23.458		(10.388)	2.545		15.615
City Projects Empreendimentos Ltda.		6.124		(13)	1	6.112	8.004		(4.265)	(29)	9.822
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.		16.092		208	1	16.301	112	(3.000)	4.111		17.524
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.868		929	1	4.798	91	(1.500)	3.243	1	6.633
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		353		(69)	2	286			2.574		2.860
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		16.894		(3.128)		13.766	15.179		(412)		28.533
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1				1			(1)		
Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.		16.000		(1)		15.999			(135)		15.864
Disa-Catissa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.854				3.854	827		(4)	(4.328)	349
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.											
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.											
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.											
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	1.221	503		2.766	(42)	4.448	(461)	(1.689)	140		2.438
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		27		(5)		22			(3)	(1)	18
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.784		3.145		11.929		(7.000)	6.908	1	11.838
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		267		(5)		262			(10)		252
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.822		(74)	1	5.749	1.907		878		8.534
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.		13.185		947	1	14.133		(4.500)	4.356		13.989
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.380		(2.571)		1.809	3.210		2.409	(1)	7.427
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		6.460		(2.016)		4.444	3.760		1.306	1	9.511
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							106		(11)		95
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.							42		(19)	1	24
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							430		(431)	1	
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.							232		(17)	1	216
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.							573		(574)	1	
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.							41		(8)		33
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.		95		(43)	1	53	595		(648)		
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.768		(47)		2.721	(377)		278	7	2.629
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		20.562		(3.004)		17.558	6.994		687	(1)	25.238
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.							4.143		(81)		4.062
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		782		(17)		765			(4)	1	762
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)			3.502		(17)		3.485
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)			8.755		(7)	(1)	8.747
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.							131		(131)		
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		63		(4)		59			(3)		56
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							2.108		(728)		1.380
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12.837		(1.250)	1	11.588	4.780		2.611		18.979
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		62		(2)		60			(3)	(1)	56
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.104	4.323	2.242		8.669	3.747	(2.000)	6.406	(1)	16.821
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		468		(5)		463			(4)		459
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							460		(56)		404
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.							95		(13)		82
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.							110		(12)		98
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							307		(37)		270
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.											
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.							117		(17)		100
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.							156		(20)		136
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.							441		(58)		383
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.		637		339	(10)	966			920	49	1.935
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.548		(156)		2.392	2.762		2.008		7.162
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		17		(2)	1	16			(3)	(1)	12
Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		62		(4)		58			(4)		54
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.796		(16)		3.780			(479)		3.301
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		9.998		(39)		9.959		1.479	(6)	(11.432)	
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		14		(4)		10		5.830	(6)	(1)	5.833
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		64		(2)		62			(3)		59
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.261		(11)		2.250	2.723		(1.097)		3.876
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1				1			(1)		
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.							7.955		(2.437)		5.518
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		843		(1)		842			(3)		839
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.548		(564)		4.984	1.110		(1.083)		5.011
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		21		(1)		20			(3)		17
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		11.415		906		12.321	413	(2.600)	1.969		12.103
Mozodiel do Campo Ltda.		2.387		2.313		4.700			7.904		12.604
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		20		(1)		19			(3)		16
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.							3.796		(48)</		

# 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 2008 E DE 2007 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

	31 de dezembro de 2006	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2007	Subscrição (redução) de capital	Lucros distribuídos	Equivalência patrimonial	Demais	31 de dezembro de 2008
Panther Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.							1		(1)		1.948
Parqueven Empreendimentos Ltda.		8.550		(2.604)	9	5.955	(3.796)	(2.500)	2.289		116
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		74		(4)	1	71	50		(5)		9
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.				(5)		13	1		(1)		8
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		18		(2)		13			(3)		46
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		15		(2)		49			(4)		10.940
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		51		(2)		10.451	1	(3.000)	3.488		11.797
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		9.189		1.261	1	4.347	7.841		(390)	(1)	5.649
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		4.365		(18)		30	5.779		(159)	(1)	27.563
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		30		(1)	1	15.787		(6.750)	18.526		1.926
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		11.250		4.532	5	40	2.720		(834)		7
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		41		(1)		10			(3)		197
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12		(2)		228			(30)	(1)	357
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		231		(3)		825	561		(1.029)		6
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		828		(3)		10			(4)		113
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		12		(2)		117			(3)	(1)	6.166
Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		120		(3)		5.497	690		(21)		14.664
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.525		(28)		6.960	7.264		440		2.118
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		8.029		(1.069)		57	2.452		(391)		2.626
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		63		(6)		14	2.616		(4)		247
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		17		(3)			1		(1)		13.528
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.				(25)	2	251			(4)		6.564
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		274		(1)		15	13.520		(7)		140
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		16		(1)		1	6.593		(30)		4.254
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(2)		143			(3)		6.057
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		145		(2)		8.821	750	(6.069)	752		4.983
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	5.482	78		3.260	1	4.763			1.294		39.587
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	5.903			(1.140)		6.192			448		7.853
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.148		(2)		1.146	4.369		(532)		15.601
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		33.335		(2.929)		30.406	5.629		3.552		15.699
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		6.706		(514)		6.192	1.213		448		3.332
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		14.120		(899)		13.221	3.489		(1.109)		42.731
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		19		(1)		18	15.685		(4)		3.480
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.				(1)			3.337		(5)		10.247
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	8.071	3.916		5.832		17.819	20.991		3.921		10.671
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.051		(16)		3.035			445		7.648
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.		5.188		(831)		4.357	5.936		(46)		8.701
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.059	2.024		466		5.549	898		4.224		9.614
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	2.592	716		1.031		4.339			3.311	(2)	945
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.		3.996		338		4.334	574		3.792	1	6.446
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.		10.896		(971)		9.925	237		(548)		371
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1.001		(51)		950			(5)		1.736
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	5.212	1.855	(1.223)	3.936		9.780		(8.000)	4.666		883.449
Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.				(1)			1		(1)		
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.014	(3.687)		1.109	1	2.437	1	(2.569)	494	8	
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		1		(1)							
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.881		(818)		2.063			(327)		
<b>Total</b>	<b>70.578</b>	<b>477.782</b>	<b>(5.023)</b>	<b>19.270</b>	<b>(28)</b>	<b>562.579</b>	<b>312.237</b>	<b>(86.365)</b>	<b>126.843</b>	<b>(31.845)</b>	<b>883.449</b>

Os investimentos mantidos nas sociedades Armadillo Even, Bee Even, Birds Even, Cat Even, Dolphin Even, Goat Even, Horse Even, Kangaroo Even, Koala Even, Peacock Even, Sea Horse Even, Wolf Even, Fazenda Roseira Beta, Lizard Even, Delta Even Rio, Dragon Even, Eagle Even, Épsilon Even Rio, Even Brisa Omega, Even Brisa Omicron, Even Brisa Phi, Even Brisa Sigma, Wolf Even, Whale Even e Toucan Even (todas com o restante da denominação social Empreendimentos Imobiliários Ltda.), por não apresentarem movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2008, não estão sendo considerados.

(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				Total
	Participação - %	Circulante	Realizável	Permanente	
<b>Em 31 de dezembro de 2008</b>					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	39.039	756		39.795
Eco Life Cidade Universitária					
Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	6.935			6.935
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	68.888	15.988	16.715	101.591
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	26.180		14	26.194
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.126	26		7.152
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.504			17.504
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	75.296	28.686		103.982
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	12.728			12.728
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	28.688			28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	34.078		232	34.310
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	21.803			21.803
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	24.436	146	867	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.679		95	1.774
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	343		17	360
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	409		18	427
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.119		62	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	1			1
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	418		18	436
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	280		14	294
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.544		1.336	2.880
<b>Em 31 de dezembro de 2007</b>					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	82.942	2.442		85.384
Eco Life Cidade Universitária					
Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	20.623			20.623
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	42.823	32.076	6.627	81.526
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	8.876		18	8.894
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	4.328			4.328
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.028			3.028
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	57.892	9.594		67.486
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	50,00	13.232	169		13.401
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	3.230			3.230
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	32.810			32.810

	Resultado do exercício						
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
<b>Em 31 de dezembro de 2008</b>							
City Projects Empreendimentos Ltda.	31.381	(25.738)	(2.911)	612		1.745	5.089
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.151	(4.754)	(112)	22		42	349
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	18.177	(15.938)	(2.008)	584	8.069	(1.042)	7.842
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	19.641	(12.776)	(690)	(178)	5	(609)	5.393
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.197	(5.037)	(311)	307		(315)	1.841
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.572	(9.923)	(500)	(101)		(428)	1.620
Parqueven Empreendimentos Ltda.	31.335	(23.307)	(2.093)	(265)		(1.092)	4.578
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	(1.405)	1.657	1.196		478	1.941
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.777	(10.600)	(1.456)	1		(574)	5.148
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários			(269)				(269)
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.			(93)	(5)			(98)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	5.398	(3.148)	(6.484)	(448)		(192)	(4.874)
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(244)				(244)
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(55)				(55)

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 2008 E DE 2007 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)**

	<b>Receita líquida</b>	<b>Custos</b>	<b>Despesas operacionais</b>	<b>Resultado financeiro</b>	<b>Outras receitas e despesas</b>	<b>Resultado do exercício Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>Lucro líquido (prejuízo) do exercício</b>
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(53)				(53)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(160)				(160)
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(13)				(13)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(75)				(75)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(44)				(44)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(252)				(252)
<b>Em 31 de dezembro de 2007</b>							
City Projects Empreendimentos Ltda.	60.428	(42.446)	(2.254)	2.086		(5.523)	12.291
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	17.241	(9.704)	(24)	(62)		(535)	6.916
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	61.983	(44.096)	(2.316)	(731)	1.177	(4.354)	11.663
Aliquo Investimento Imobiliário Ltda.	8.791	(5.706)	(946)	56		(291)	1.904
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.639	(2.502)	(472)	164		(152)	677
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.767	(2.049)	(1.295)	(4)		(67)	(648)
Parqueven Empreendimentos Ltda.	26.125	(18.423)	(8.157)	(237)		(892)	(1.584)
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. - (controlada indireta)	511	(557)	(26)	(863)		(775)	(1.710)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(122)	(12)			(134)
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(2)				(2)

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>			<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>		<b>Taxa anual de depreciação - %</b>
	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	
Aliquo Investimento Imobiliário Ltda.	1.927	1.927			Benfeitorias em imóveis de terceiros	492	310	492	310	10
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.100	1			Depreciação acumulada	(156)	(78)	(156)	(78)	
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130				Estande de vendas	-	-	20.335	87	50
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.913				Depreciação acumulada	-	-	(3.589)	-	
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	693				Demais (custo)	239	112	338	112	
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.185				Depreciação acumulada	(21)	(21)	(28)	(21)	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	135				<b>Imobilizado</b>	<b>5.015</b>	<b>3.823</b>	<b>23.336</b>	<b>3.923</b>	
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	560				Software (custo)	5.458	4.195	5.650	4.195	20
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.779				Amortização acumulada	(2.098)	(753)	(2.118)	(753)	
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	142				<b>Intangível</b>	<b>3.360</b>	<b>3.442</b>	<b>3.532</b>	<b>3.442</b>	
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.	5.269	5.269			<b>9. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS</b>					
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.670									
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	700				<b>Controladora</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	120									
Circinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.035				<b>Consolidado</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	165									
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.670	1.681	351	361	Em moeda nacional	-	-	153.666	-	153.666
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.486				Cédulas de crédito bancário	-	-	-	-	-
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.756	808	481	404	Financiamento para aquisição de terrenos	142.133	-	142.133	-	-
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	210				Capital de giro	-	-	475	-	475
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	400				Crédito imobiliário	-	-	158.143	48.484	48.484
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550				Passivo circulante	-	-	(475)	(84.042)	(24.139)
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	780				<b>Não circulante</b>	<b>142.133</b>	<b>154.141</b>	<b>153.666</b>	<b>216.234</b>	<b>178.486</b>
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	445	30			Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:					
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	817	50			(a) As cédulas de crédito bancário e o financiamento para aquisição de terrenos estão sujeitos à variação de 100 % da taxa do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, acrescida de spread de 1,3% e 2,0% ao ano, respectivamente.					
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.630	436			(b) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros - TR, acrescida de 11% a 12% ao ano.					
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.164	53			Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:					
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.454	604								
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.348				<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>		
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	985				Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas)	-	-	73.116	26.658	
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.933				Terrenos	-	-	137.125	-	
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.246		979		Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento)	-	-	349	4.367	
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.110							<b>210.590</b>	<b>31.025</b>	
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	474	9			A cédula de crédito bancário existente em 31 de dezembro de 2007 foi pré-liquidada com os recursos oriundos da segunda emissão de debêntures da Companhia (Nota 10).					
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	205				Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:					
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	710	3								
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	1.008				<b>Controladora</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.130									
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	348	48			<b>Ano</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	664	664			2009	-	-	-	13.417	
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.659				2010	71.066	26.073	112.353	26.073	
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.633				2011	-	26.073	25.827	30.480	
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	200				2012	71.067	101.520	74.598	108.516	
Melnick Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	469		469		2016 em diante	-	-	3.456	-	
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.292					<b>142.133</b>	<b>153.666</b>	<b>216.234</b>	<b>178.486</b>	
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	428				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.					
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	3.940		1.295		<b>10. DEBÊNTURES</b>					
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.641	1.369								
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	8.000				<b>Controladora e Consolidado</b>					
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	995									
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140									
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	405	9			<b>31 de dezembro de 2008</b>					
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	140				Primeira emissão				150.000	
Parqueven Empreendimentos Ltda.	29.335	11.811		906	Segunda emissão				100.000	
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550				Passivo não circulante				250.000	
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	335				Passivo circulante - juros a pagar				14.667	
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	9.217	8.231							<b>264.667</b>	
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.740				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.					
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.880				Na mesma reunião, o Conselho de Administração aprovou a realização da segunda emissão de debêntures da Companhia (a primeira no âmbito do Programa), a qual foi realizada em série única, da espécie quirográfrica, com as seguintes características:					
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	320				Data de registro				30 de janeiro de 2008	
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	550				Tipo de emissão				Não conversível em ações	
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	480				Data de liquidação				6 de fevereiro de 2008	
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	830				Data de vencimento				1º de outubro de 2012	
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	645	4			Condição de remuneração				Variação do CDI, acrescida de "spread" de 1,30% ao ano	
Sociedade em conta de participação - Even Construterpins	473	473			Especie de garantia				Subordinada	
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	130				Valor nominal				R\$ 10,00	
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	961	11			Quantidade de títulos emitidos				15.000	
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.140				Montante emitido				150.000	
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	180				Os recursos captados foram destinados ao pré-pagamento de cédula de crédito bancário, conforme divulgado ao mercado em 26 de outubro de 2007.					
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.202				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.					
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	625				Em reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de janeiro de 2008 e re-ratificada em reunião ocorrida em 31 de janeiro de 2008, foi deliberada a terceira emissão de debêntures da Companhia (a segunda no âmbito do Programa) a qual foi realizada em série única, da espécie quirográfrica, com as seguintes características:					
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.672				Data de registro				20 de fevereiro de 2008	
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	405				Tipo de emissão				Não conversível em ações	
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.371				Data de liquidação				21 de fevereiro de 2008	
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.445				Data de vencimento				15 de outubro de 2012	
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	1.156				Condição de remuneração				Variação do IPCA, acrescida de juros de 8,75% ao ano	
Demais Sociedades	785	68	31	1	Especie de garantia				Subordinada	
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(3.052)	(412)			Valor nominal				R\$ 10,00	
	<b>141.363</b>	<b>33.147</b>	<b>3.606</b>	<b>1.672</b>	Quantidade de títulos emitidos				10.000	

O saldo consolidado de adiantamentos para futuro aumento de capital no passivo 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:

	<b>Passivo Consolidado</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>		<b>Taxa anual de depreciação - %</b>
	<b>2008</b>	<b>2007</b>				
Quality Building						
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)			2.685	2.699		
Empreendimento The Gift (Parqueven)			571			
			<b>3.256</b>	<b>2.699</b>		
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			859			
			<b>4.115</b>	<b>2.699</b>		

**8. IMOBILIZADO E INTANGÍVEL**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>		<b>Taxa anual de depreciação - %</b>
	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	
Máquinas e equipamentos (custo)	371	99	413	101	10
Depreciação acumulada	(98)	(7)	(101)	(8)	
Móveis e utensílios (custo)	1.888	1.393	2.477	1.393	10
Depreciação acumulada	(367)	(203)	(407)	(202)	
Computadores (custo)	1.855	1.448	2.199	1.464	20
Depreciação acumulada	(617)	(340)	(662)	(345)	
Instalações (custo)	1.758	1.276	2.396	1.276	10
Depreciação acumulada	(329)	(166)	(371)	(166)	

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. Os compromissos assumidos nos prospectos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos. Os gastos com emissão das debêntures, no montante de R\$ 1.791, estão sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures. Do saldo a amortizar em 31 de dezembro de 2008, no montante de R\$ 1.460, R\$ 381 estão representados na rubrica "Demais contas a receber" no ativo circulante e R\$ 1.079 na rubrica "Demais contas a receber", no realizável a longo prazo. Quando computados os gastos com a emissão, a taxa média efetiva de juros em 2008 foi de 15% ao ano.

**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 2008 E DE 2007 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

**11. PARTES RELACIONADAS**  
**(a) Operações de mútuo**

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Sociedades controladas								
ABC Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	129
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	1.452	-	-	-	-	-	-
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	332	1	-	-	166	-	-	-
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.291	4.555	-	-	-	-	502	-
City Projects Empreendimentos Ltda.	643	761	-	-	321	42	-	-
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	6.301	6.317	-	-	774	789
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36	621	-	-	18	311	-	-
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	146	208	-	-	73	104	-	-
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	25	35	-	1.044	12	-	-	540
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	441	1.446	-	-	220	3.562	3.687
Parqueven Empreendimentos Ltda.	280	-	-	-	-	-	-	-
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins Ophicius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	78	-	-	-	-	-	322
Monocerus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	154	-	-	-	-	-
Dimeir	776	104	-	-	-	6	-	-
<b>Demais partes relacionadas</b>	<b>4.468</b>	<b>8.256</b>	<b>11.801</b>	<b>7.361</b>	<b>590</b>	<b>683</b>	<b>4.838</b>	<b>5.467</b>
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	4	4	-	-	4	4	129	-
ABC T&K Participações S.A.	7	7	-	-	7	7	-	-
Abrão Muszkat	11	202	-	-	11	202	129	-
<b>Saldos apresentados no circulante</b>	<b>4.479</b>	<b>8.458</b>	<b>11.801</b>	<b>7.361</b>	<b>601</b>	<b>885</b>	<b>4.967</b>	<b>5.467</b>
<b>Saldos apresentados no não circulante</b>	<b>4.479</b>	<b>8.458</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>601</b>	<b>885</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Os saldos mantidos com a Campo Belíssimo, City Projects e com a Tricity estão sujeitos a juros equivalentes à 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) Remuneração dos administradores**  
O pessoal-chave da administração inclui os conselheiros e diretores. A remuneração paga e a pagar, incluindo bônus, está demonstrada a seguir:

	2008	2007
Conselho de administração	147	40
Diretoria	9.423	4.496
<b>Total</b>	<b>9.570</b>	<b>4.536</b>

As cifras relativas a remuneração não incluem benefícios do plano de opção de compra de ações - "stock options", detalhado na Nota 20.

**12. CONTA-CORRENTE COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS**

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
<b>Em empreendimentos</b>				
Duo Alto de Pinheiros	3.857	2.760	3.857	2.760
Granja Julieta	-	-	2.644	1.385
Particolare	3.129	2.601	3.129	2.601
Demais	48	62	(8)	(83)
<b>Total</b>	<b>7.034</b>	<b>5.423</b>	<b>9.622</b>	<b>6.663</b>
<b>Mútuo com parceiros</b>				
Baucis Participações Ltda.	14	6	14	6
Brisa-BR Incorporações S.A.	-	(1.500)	-	(1.500)
Brisa Empreendimentos Ltda.	772	-	772	-
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	570	282	570	282
Melnick Even Incorporação e Construção Ltda.	-	-	-	-
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda.	26	-	26	-
ARC Engenharia Ltda.	321	-	321	-
Inmax Construções	400	-	400	-
JCR Construção Civil Ltda.	-	-	2.154	1.839
<b>Total</b>	<b>2.103</b>	<b>(1.212)</b>	<b>4.257</b>	<b>627</b>
<b>Em consórcios</b>				
D.D.A Incorporações Ltda.	-	-	-	(1.042)
Crisol Empreendimentos Ltda.	-	-	-	(1.730)
Avi Oliveira Empreendimentos Ltda.	-	-	-	(4.035)
Consórcio Roseira	3.373	-	3.373	-
Consórcio Rossi	-	-	1.621	-
Colinas do Morumbi	-	-	(7.184)	-
Consórcio Cidade Jardim	-	-	1.880	-
Sândalo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	-	-	-	6.068
<b>Total</b>	<b>3.373</b>	<b>-</b>	<b>(310)</b>	<b>(739)</b>
<b>Saldo apresentado no ativo circulante</b>	<b>12.510</b>	<b>4.211</b>	<b>13.569</b>	<b>6.551</b>
<b>Saldo apresentado no passivo circulante</b>	<b>(225)</b>	<b>(1.815)</b>	<b>(7.381)</b>	<b>(8.822)</b>
<b>Total</b>	<b>12.510</b>	<b>4.211</b>	<b>13.569</b>	<b>6.551</b>

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 à 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 de Depósito Interbancário - CDI, acrescido de juros de 3,5% a 4% ao ano, com vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes, exceto os saldos mantidos com a Brisa - BR Incorporações S.A. e com a Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda., sobre os quais não incidem encargos financeiros.

**13. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES**

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	348	350	1.811	4.472
Unidades vendidas de empreendimentos em construção	-	-	(92.847)	(598)
Receita apropriada	-	-	113.417	1.203
Parcelas recebidas	-	-	78.729	24.941
Recebimentos em permuta por terrenos	-	-	99.299	25.546
<b>Total</b>	<b>348</b>	<b>350</b>	<b>101.110</b>	<b>30.018</b>

**14. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS**

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas à				
Variação do CDI	4.658	10.000	4.658	10.000
Variação do INCC	-	-	18.343	29.933
Variação do INPC e juros de 8% ao ano	-	-	7.810	8.885
Variação do IGPM e juros de 10% ao ano	-	-	4.510	14.420
Variação do IGPM e juros de 12% ao ano	3.781	6.010	17.311	25.018
Demais	-	-	17.189	19.861
<b>Total</b>	<b>8.439</b>	<b>16.010</b>	<b>69.821</b>	<b>108.117</b>
Passivo circulante	(5.318)	(7.870)	(31.194)	(53.804)
Passivo não circulante	3.121	8.140	38.627	54.313

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

Ano	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
2009	-	8.140	-	39.980
2010	3.121	-	23.902	10.840
2011	-	-	3.584	2.555
2012 em diante	-	-	11.141	938
<b>Total</b>	<b>3.121</b>	<b>8.140</b>	<b>38.627</b>	<b>54.313</b>

Compromissos foram assumidos pela Companhia para compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a companhia, suas controladas ou parceiros sejam efetivados. Referidos compromissos totalizam R\$ 229.821, dos quais R\$ 204.351 referem-se a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 15.241 referem a participação no recebimento das comercializações dos respectivos empreendimentos.

**15. 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.

**16. 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	
	2008	2007	2008	2007
(i) Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	133.079	55.982	134.544	57.646
Ágio a amortizar (Nota 16 (d))	19.710	22.428	19.710	-
Exclusões e adições temporárias	(60.611)	1.950	(65.665)	1.957
(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	12.565	13.706	17.618	26.124
(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	-	-	649.188	324.578

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

	Controladora		Consolidado	
	2008	2007	2008	2007
No ativo circulante				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL No realizável a longo prazo	2.421	-	2.421	-
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	1.851	4.367	1.924	4.660
<b>Total</b>	<b>4.272</b>	<b>4.367</b>	<b>4.345</b>	<b>4.660</b>
No passivo circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	2.421	-	4.967	-
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	16.579	-
No exigível a longo prazo				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	1.851	4.367	1.023	8.882
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	3.416	9.997
<b>Total</b>	<b>4.272</b>	<b>4.367</b>	<b>25.985</b>	<b>18.879</b>

**Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social**

**Encargo no resultado do exercício**

Considerando o atual contexto das operações da Companhia, 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.

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 no exercício pode ser assim resumido:

	Consolidado	
	2008	2007
Regime de apuração		
Lucro real	-	(3.758)
Imposto de renda	-	(1.353)
Contribuição social	-	(5.111)
Lucro presumido		
Imposto de renda	(16.979)	(6.810)
Contribuição social	(9.169)	(3.677)
<b>Total</b>	<b>(26.148)</b>	<b>(10.487)</b>
<b>Encargo no resultado do período</b>	<b>(26.148)</b>	<b>(15.598)</b>

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	
	2008	2007
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	97.735	22.868
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no período, sem a constituição do correspondente crédito tributário	83.037	23.307
<b>Total</b>	<b>180.772</b>	<b>46.175</b>
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	61.462	15.700
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	(31.597)	2.454
Outros	(3.717)	(2.556)
<b>Total</b>	<b>26.148</b>	<b>15.598</b>

**(d) Demais**

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2006, foi aprovada a incorporação da

# 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 2008 E DE 2007 (Em milhares de reais, exceto quando indicado)

sociedade Donnevile 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, estava 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 Companhia que a incorporou, para absorver o benefício fiscal da amortização do referido ágio.

### 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### (a) Capital social

Está representado por 178.500.030 ações ordinárias nominativas (2007 - 140.572.502), sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 757.262.

Em Assembleia 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 duas para cada ação ordinária existente, passando a ser representado por 92.008.824 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Em Assembleia 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 pública de ações, foi ratificado o aumento de capital para R\$ 499.666, com a emissão de 34.782.609 ações ordinárias (aumento de capital de R\$ 400.000). 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 no exercício findo em 31 de dezembro de 2007, estando apresentadas na rubrica específica custos de transação, redutora do patrimônio líquido.

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 20.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de abril de 2008 foi deliberado o aumento de capital da Companhia em R\$ 3, mediante a emissão de 287.528 novas ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como mencionado na Nota 20.

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 Assembleias e preferências na aquisição de ações alienadas pelos mesmos.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de julho de 2008 foi deliberado o aumento de capital da Companhia em R\$ 2, mediante a emissão de 140.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, em razão do exercício, por determinado beneficiário do primeiro lote de Opções de Compra de Ações da Companhia aprovado em 29 de junho de 2007 (Nota 20).

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de outubro de 2008 foi aprovado o aumento do capital social, mediante a emissão de 37.500.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão de R\$ 4,00 por ação, totalizando R\$ 150.000, fixado de acordo com o disposto no inciso III do § 1º do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, com base na média da cotação de fechamento das ações da Companhia nos últimos 5 pregões da Bolsa de Valores de São Paulo anteriores a 19 de setembro de 2008, data em que a proposta do presente aumento de capital, aprovada em reunião do Conselho de Administração, foi divulgada ao mercado através de Fato Relevante, sendo garantido aos acionistas da Companhia na data de realização da AGE o direito de preferência na subscrição das novas ações. Consequentemente, o capital social após a integralização passou a ser de R\$ 757.262, representado por 178.500.030 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

#### (b) Apropriação do lucro

De acordo com o Estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25 % são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório. O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2008 e de 2007 é assim demonstrado:

	<b>Controladora</b>	
	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Lucro líquido do exercício (*)	41.165	29.041
Constituição da reserva legal	(2.058)	(1.452)
Base de cálculo	39.107	27.589
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo mínimo obrigatório - R\$ 0,05 por ação	9.777	6.897
Dividendo suplementar - R\$ 0,03 por ação	4.481	-
Dividendo proposto pela administração - R\$ 0,08 por ação	14.258	6.897

(\*) Lucro líquido do exercício de 2007, original (antes dos efeitos dos ajustes da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08).

Conforme mencionado na Nota 6, o custo total orçado a incorrer dos empreendimentos lançados até 31 de dezembro de 2008 totaliza R\$ 1.668.813, dos quais R\$ 834.400 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 transferir o lucro não distribuído para reserva de retenção de lucros, para fazer face aos referidos compromissos assumidos.

### 18. CONTINGÊNCIAS

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como pólo passivo totalizam R\$ 1.810, 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\$ 46 (31 de dezembro de 2007 - R\$ 1.062). A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicado na Nota 4, totaliza R\$ 537 (31 de dezembro de 2007 - R\$ 708), 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\$ 4.963 (2007 - R\$ 1.948), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda possível - R\$ 3.361 (2007 - R\$ 1.307) e perda remota - R\$ 1.626 (2007 - R\$ 602), nas contestações apresentadas pela companhia. Não há processos classificados como perda provável;
- execuções fiscais, no montante total de R\$ 582, das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como: perda provável - R\$ 534 e perda remota - R\$ 42, nas contestações apresentadas pela Companhia.

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

### 19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

#### (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 consolidadas contemplam provisão no montante de R\$ 534 (2007 - R\$ 938), 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, debêntures e contas a pagar por aquisição de imóveis estão mencionadas nas Nota 9, 10 e 14, respectivamente. 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 5, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "pro rata temporis". Adicionalmente, como mencionado nas Notas 11 e 12, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e 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) Caixa e equivalentes de caixa

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.

##### (c) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia e suas sociedades controladas não possuem instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (Compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), "swaps", contratos a termo, "hedge" ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados "exóticos".

### 20. PLANO DE OPÇÃO DE COMPRA DE AÇÕES - "STOCK OPTIONS"

Em Assembleia 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 Assembleia 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 de 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:

#### (a) Primeiro lote, aprovado em 29 de junho de 2007

(i) 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.

(ii) 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.

#### (iii) Prazos e condições para exercício

- Imediatos para a parcela relativa ao primeiro 1/4 das opções de ações a serem subscritas ou compradas pelos administradores.
- A partir de 1º de abril de 2008, 1º de abril de 2009 e 1º de abril de 2010 para, respectivamente, os 3/4 subsequentes de opções de ações, cada um deles correspondente a 1/4 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 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 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 5.228.

Em 1º de abril de 2008, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias, sem valor nominal, as quais foram subscritas e integralizadas pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao segundo 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 2.943.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de julho de 2008 foi deliberada a emissão de 140.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, referentes às parcelas relativas ao terceiro 1/4 e ao quarto 1/4 das ações compradas por ocasião da saída de administrador, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data da integralização, totalizou R\$ 1.103.

#### (b) Segundo lote, aprovado em 14 de setembro de 2007

(i) 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.

(ii) 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 (iii) a seguir.

#### (iii) Prazos e condições para exercício

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

- um ano para 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;
- dois anos para mais 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;
- 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.

O valor de mercado de cada opção concedida é estimado na data da concessão usando o modelo "Black-Scholes" de precificação de opções. As premissas utilizadas na contabilização dos programas de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 9,30%; (ii) sem expectativa de distribuição de dividendos sobre as ações; (iii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 10,61% e 11,77%; e (iv) prazo de vida; como mencionado nos itens (a) e (b), correspondente a cada uma das emissões.

A Companhia reconheceu os montantes de R\$ 5.098 em 2008 e R\$ 10.791 em 2007, contabilizadas em despesas operacionais.

### 21. PLANO DE PENSÃO

Em abril de 2008 a Companhia implantou um plano de previdência complementar na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL. Nos termos do regulamento desse plano, o custeio é paritário, de modo que a parcela da Companhia equivale a 100% daquela efetuada pelo funcionário de acordo com uma escala de contribuição embasada em faixas salariais, que variam de 1% a 6% da remuneração do funcionário. Os fundos para os quais as contribuições são direcionadas são:

- (a) UBB AIG Corporate I FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;
- (b) UBB AIG Corporate IV FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;
- (c) PREVER Platinum RV 49 FIQ de FI Especialmente Constituídos Multimercado (Plano Composto).

O plano está sendo administrado pelo Unibanco AIG Seguros & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R\$ 132 no exercício findo em 31 de dezembro de 2008.

### 22. 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\$ 4.645.131 (31 de dezembro de 2007 - R\$ 1.402.720), (ii) outras - R\$ 228.832 (31 de dezembro de 2007 - R\$ 107.674).

(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\$ 2.766 (31 de dezembro de 2007 - R\$ 375).

### A DIRETORIA

Anderson Borges Figueiredo  
CRC SP nº 1SP255169/O-0

### 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 2008 e de 2007 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado, dos fluxos de caixa e do valor adicionado 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; (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 2008 e de 2007 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido, os fluxos de caixa e os valores adicionados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e os fluxos de caixa e os valores adicionados consolidados dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. Conforme mencionado na Nota 2 às demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil durante 2008, as demonstrações financeiras referentes ao exercício anterior, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas como previsto na NPC 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros.

São Paulo, 16 de março de 2009.

**PRICEWATERHOUSECOOPERS** PwC

Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

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