

Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 07.550.617/0001-20

Demonstrações Financeiras

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro (Em R\$ mil)		
Ativo	2008	2007
Circulante		(Nota 2.1)
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	1.880	4.695
Contas a receber (Nota 4)	2.954	11.488
Imóveis a comercializar (Nota 5)	895	1.682
Demais contas a receber	210	289
	<u>5.939</u>	<u>18.154</u>
Total do ativo	5.939	18.154

Passivo e patrimônio líquido		
Circulante	2008	2007
Empréstimos e financiamentos (Nota 6)	-	8.079
Impostos e contribuições a recolher	513	200
Tributos a pagar (Nota 7)	108	420
Imposto de renda e contribuição social (Nota 7)	91	354
Adiantamento de clientes	128	-
Dividendos propostos (Nota 8)	-	2.178
Partes relacionadas	40	102
Provisão para custos a incorrer	95	-
Outras contas a pagar	78	144
	<u>1.053</u>	<u>11.477</u>

Patrimônio líquido (Nota 8)		
Capital social	3.275	4.427
Reserva de lucros	304	234
Lucros à disposição da Assembleia	1.307	2.016
	<u>4.886</u>	<u>6.677</u>
Total do passivo e patrimônio líquido	5.939	18.154

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31/12/2008 e de 2007 (Em R\$ mil, exceto quando indicado)

1. Contexto operacional - A Companhia foi constituída em 26 de julho de 2005 e tem por propósito específico a incorporação de imóveis residenciais em um empreendimento localizado na cidade de São Paulo, o qual foi concluído em maio de 2008 e as unidades entregues aos promitentes compradores das unidades até então comercializadas. Finalizada a incorporação do referido empreendimento e não havendo oposição de nenhum dos acionistas, caso a sociedade não entre em liquidação, a duração será prorrogada por prazo indeterminado. Para a administração da construção do empreendimento, foi contratada a Even Construtora e Incorporadora S.A., para a qual foram pagos no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 R\$ 274 (2007 - R\$ 1.250).

2. Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras - 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras - As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, consubstanciadas na Lei das Sociedades por Ações. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares; os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

Alteração na Lei das Sociedades por Ações - Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP nº 449, de 4 de dezembro de 2008, que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e a referida MP tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A aplicação das referidas Lei e MP é obrigatória para demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008, tendo a Companhia estabelecido como data de transição o dia 1º de janeiro de 2007; dessa forma, tomando por ponto de partida as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2006, não apresentadas como parte destas demonstrações financeiras. As mudanças na Lei das Sociedades por Ações trouxeram os seguintes principais impactos nas demonstrações financeiras da Companhia: (i) Ajuste a valor presente - AVP: Como mencionado na Nota 4 as parcelas a receber das vendas realizadas relativas ao período de construção são, substancialmente, atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a data de entrega das chaves; para esse período, foi efetuado o cálculo de ajuste a valor presente na forma estabelecida na Nota 2.2(c). (ii) Despesas comerciais: Nos termos da OCPC 01, os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, passaram a ser reconhecidos no resultado do exercício, quando incorridos, exceto quando sua vida útil estimada é superior a um ano. Nesse caso, os gastos são registrados no ativo imobilizado e depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada. A Companhia já adotava a prática de valorizar os títulos para negociação ao valor justo em contrapartida ao resultado do exercício e constituir provisão para garantias. Conforme permitido pelo Pronunciamento CPC 13 - Adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, a administração da Companhia optou por reapresentar cifras comparativas ajustadas conforme a norma NPC nº 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas e Correção de Erros. As mudanças de práticas contábeis descritas anteriormente afetaram o patrimônio líquido e o resultado do exercício, nos montantes indicados a seguir:

	Patrimônio líquido		Lucro
	31 de dezembro de 2007	31 de dezembro de 2006	exercício de 2007
Saldo originalmente apresentado	6.936	3.377	4.585
Ajuste a valor presente	(173)	-	(173)
Despesas comerciais	(97)	(325)	228
Demais	11	-	11
	<u>(259)</u>	<u>(325)</u>	<u>66</u>
Saldo ajustado	6.677	3.052	4.651

2.2. Principais práticas contábeis - (a) Caixa e equivalentes de caixa - Consistem principalmente em dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo. **(b) Instrumentos financeiros** - A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial (i) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado - Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente, classificados como equivalentes de caixa. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações em seu valor justo são apresentados na demonstração do resultado em "resultado financeiro", no período em que ocorrem. (ii) Empréstimos e recebíveis - Incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante todos aqueles com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data do balanço; caso contrário, estes são classificados como ativos não circulantes. Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos e financiamentos, contas a receber de clientes, demais contas a receber e caixa e determinados equivalentes de caixa. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva. **(c) Contas a receber** - A comercialização das unidades foi efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção do empreendimento. As contas a receber de clientes, nessas fases, são constituídas aplicando-se o percentual encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) e seu custo total orçado, sobre a receita das vendas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas. Conforme mencionado na Nota 1, o empreendimento foi concluído durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária incidentes sobre as contas a receber a partir da conclusão do empreendimento, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido						
(Em R\$ mil)						
	Capital social		Reserva de lucros legal	Lucros à disposição da Assembléia	Total	
	Subs-crito	A inte-gralizar				
Em 31/12/2006	3.275	-	5	97	3.377	
Ajustes da Lei nº 11.638 (Nota 2.1)	-	-	-	(325)	(325)	
Em 01/01/2007	3.275	-	5	(228)	3.052	
Subscrição e integralização de capital (Nota 9)	1.257	(105)	-	-	1.152	
Lucro líquido do exercício original	-	-	-	4.585	4.585	
Ajustes da Lei nº 11.638 (Nota 2.1)	-	-	-	66	66	
Destinação do lucro	-	-	-	-	-	
Constituição da reserva legal	-	-	229	(229)	-	
Dividendos propostos (Nota 8)	-	-	-	(2.178)	(2.178)	
Em 31/12/2007	4.532	(105)	234	2.016	6.677	
Integralização de capital (Nota 8)	-	105	-	-	105	
Redução de capital (Nota 8)	(1.257)	-	-	-	(1.257)	
Lucro líquido do exercício	-	-	-	1.405	1.405	
Destinação do lucro	-	-	-	-	-	
Constituição da reserva legal	-	-	70	(70)	-	
Dividendos distribuídos (Nota 8)	-	-	-	(2.044)	(2.044)	
Em 31/12/ de 2008	3.275	-	304	1.307	4.886	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

originais das contas a receber. A partir dessa avaliação, levando em consideração a recente entrega das unidades comercializadas, as quais foram efetuadas com os clientes em cumprimento das obrigações contratuais, não foi constituída provisão para créditos de realização duvidosa. O valor presente das contas a receber de clientes relacionados ao período em que as unidades vendidas não estavam concluídas foi calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 de 8,6% ao ano (31 de dezembro de 2007 - 7,2% ao ano). **(d) Estoques** - Os estoques em 31 de dezembro de 2008 correspondem às unidades disponíveis para comercialização (2007 - corresponde ao custo incorrido das unidades em construção, ainda não comercializadas), que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros dos financiamentos cujos recursos foram aplicados na construção dos empreendimentos, incorridos durante o período de construção). O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável. A recuperação do valor contábil é revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada. **(e) Provisões** - As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. A empresa contratada para a construção do empreendimento é responsável por arcar com eventuais gastos de garantia. **(f) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro** - Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido, cuja base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (100% quando for receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. **(g) Empréstimos e financiamentos** - Os empréstimos tomados são reconhecidos contabilmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis"), líquido dos pagamentos realizados. **(h) Benefícios a funcionários e dirigentes** - A Companhia não mantém planos de pensão, previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios para seus dirigentes e funcionários pós sua saída da empresa. Adicionalmente, a Companhia também não possui plano de benefícios a dirigentes e funcionários na forma de planos de bônus ou de participação nos lucros. **(i) Capital social** - Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. **(j) Reconhecimento do resultado de incorporação e venda de imóveis e outras** - Durante a fase de construção, nas vendas de unidades não concluídas foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução CFC nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam: o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado; é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, 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 conta a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável; os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes às operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, foram 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 após a conclusão da construção são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos. **(k) Despesas comerciais** - O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não constituindo despesa da Companhia. As despesas com propaganda, marketing, promoções e outras atividades correlatas (inclusive com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo) foram reconhecidas no resultado quando incorridas.

5. Imóveis a comercializar		
	2008	2007
Na fase de construção	-	-
Custo incorrido acumulado	-	14.842
Custo incorrido nas unidades comercializadas	-	(13.160)
	-	1.682
Unidades concluídas	895	-
	<u>895</u>	<u>1.682</u>

A movimentação dos encargos financeiros originários de operações de financiamento bancário incorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e apropriados ao custo durante o período de construção (referidos na Nota 2(i)), pode ser assim demonstrada: Saldo nos estoques no início do exercício 41 Encargos financeiros incorridos no período 539 Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas (537) **Saldo nos estoques no fim do exercício 43**

6. Empréstimos e financiamentos - Os saldos em 31 de dezembro de 2007 estavam sujeitos a juros de 12% ao ano, para os quais foram concedidas garantia hipotecária do empreendimento, quotas do capital social e avais dos acionistas, tendo sido liquidados em 2008. **7. Tributos a pagar e imposto de renda e contribuição social** - Estão representados pelos tributos incidentes sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apreendida pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa. A rubrica "Tributos a pagar" corresponde às contribuições ao Programa de Integração Social (PIS) e à Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS). **8. Patrimônio líquido - (a) Capital social** - O capital social subscrito está representado por 3.275.000 (2007 - 4.531.865) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, distribuídas da seguinte forma:

	2008	2007
Classe A	3.275.000	1.812.746
Classe B	1.310.000	1.812.746
Classe C	655.000	906.373
	<u>3.275.000</u>	<u>4.531.865</u>

A Companhia foi constituída em 26 de julho de 2005 com capital social de R\$ 1, tendo sido aumentado em R\$ 2.699, R\$ 575 e R\$ 1.257 através de deliberações das Assembleias Gerais Extraordinárias ocorridas, respectivamente, em 21 de setembro de 2005, 3 de outubro de 2005 e 9 de abril de 2007, dos quais R\$ 105 foram integralizados em 2008. Em Assembleia Geral Extraordinária registrada em 29 de abril de 2008, foi deliberada a redução do capital social em R\$ 1.257, com o correspondente cancelamento de 1.256.865 ações. A administração da Companhia compete a uma diretoria composta por 5 membros, sendo reconhecido aos detentores das ações ordinárias classes A e B o direito de eleger, em separado, dois membros para cada classe de ações à Diretoria e um membro aos detentores das ações ordinárias classe C, os quais deverão observar as disposições contidas no acordo de acionistas. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos, ressalvadas as hipóteses de quorum qualificado para certas matérias previstas em lei, no acordo de acionistas e para (i) alteração do objeto da Companhia, (ii) redução do dividendo obrigatório e (iii) renúncia da incorporação imobiliária objeto da Companhia, as quais serão aprovadas mediante o voto favorável de 90% das ações com direito a voto da Companhia. **(b) Apropriação do lucro** - O lucro líquido do exercício, nos termos do estatuto social, ficará à disposição da Assembleia Geral para deliberação e, salvo deliberação em contrário, os dividendos estabelecidos pela mesma deverão ser pagos 60 dias da data em que forem declarados. Face ao previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76), os dividendos propostos pela administração correspondem a metade do lucro líquido do exercício, deduzido da importância destinada a reserva legal. O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2008 e de 2007 é assim demonstrado:

Demonstrações do resultado exercícios findos em 31 de dezembro						
(Em R\$ mil, exceto quando indicado)						
	2008		2007			
	Receita bruta operacional	Deduções da receita bruta	Receita líquida operacional	Custo das vendas		
Receita bruta operacional						
Incorporação de imóveis	6.593	15.570				
Deduções da receita bruta	(249)	(568)				
Receita líquida operacional	6.344	15.002				
Custo das vendas	(4.715)	(9.704)				
Lucro bruto (Despesas) receitas operacionais	1.629	5.298				
Comerciais	(1)	(14)				
Gerais e administrativas	(104)	(111)				
	(105)	(125)				
Lucro operacional antes do resultado financeiro	1.524	5.173				
Despesas financeiras	(63)	(71)				
Receitas financeiras	131	8				
	68	(63)				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.592	5.110				
Imposto de renda e contribuição social						
Diferido	263	(303)				
Do exercício	(450)	(156)				
	(187)	(459)				
Lucro líquido do exercício	1.405	4.651				
Ações em circulação no final do exercício	3.275.000	4.531.865				
Lucro líquido por ação do capital social no fim do exercício - R\$	0,43	1,03				

Demonstrações dos fluxos de caixa exercícios findos em 31 de dezembro (Em R\$ mil)						
	2008		2007			
	Fluxos de caixa das atividades operacionais	Fluxos de caixa das atividades de investimentos	Fluxos de caixa das atividades de financiamento	Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Fluxos de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	1.592	5.110				
Despesas que não afetam o fluxo de caixa						
Provisão de custo a incorrer	95	-				
Juros apropriados sobre as atividades de financiamento	474	289				
	2.161	5.399				
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes						
Contas a receber	8.534	(9.125)				
Estoques	787	(1.153)				
Demais ativos	79	(282)				
Adiantamento de clientes	128	-				
Impostos e contribuições a recolher	1	526				
Outros passivos	(66)	113				
Caixa originado (aplicado) nas operações	11.624	(4.522)				
Juros pagos	(499)	(264)				
Imposto de renda e contribuição social pagos	(450)	(156)				
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	10.675	(4.942)				
Fluxos de caixa das atividades de investimentos						
De terceiros						
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	1.170	8.054				
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(9.224)	-				
	(8.054)	8.054				
Dos acionistas/partes relacionadas						
Ingresso de recursos de partes relacionadas, líquidos	(62)	(696)				
Dividendos pagos	(4.222)	-				
Redução de capital, líquida de integralização efetuada	(1.152)	1.152				
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamentos	(13.490)	8.510				
Aumento líquido (redução) de caixa e equivalentes de caixa	(2.815)	3.568				
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4.695	1.127				
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	1.880	4.695				

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Demonstrações dos fluxos de caixa exercícios findos em 31 de dezembro (Em R\$ mil)						
	2008		2007			
	Fluxos de caixa das atividades operacionais	Fluxos de caixa das atividades de investimentos	Fluxos de caixa das atividades de financiamento	Fluxos de caixa das atividades de investimento		
Fluxos de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	1.592	5.110				
Despesas que não afetam o fluxo de caixa						
Provisão de custo a incorrer	95	-				
Juros apropriados sobre as atividades de financiamento	474	289				
	2.161	5.399				
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes						
Contas a receber	8.534	(9.125)				
Estoques	787	(1.153)				
Demais ativos	79	(282)				
Adiantamento de clientes	128	-				
Impostos e contribuições a recolher	1	526				
Outros passivos	(66)	113				
Caixa originado (aplicado) nas operações</						

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31/12/2008 e de 2007 (Em R\$ mil, exceto quando indicado)

	2008	2007
Lucro líquido do exercício (i)	1.405	4.585
Constituição da reserva legal	(70)	(229)
Base de cálculo	1.335	4.356
Dividendo mínimo estatutário - %	50	50
Dividendo mínimo obrigatório - R\$ 0,20 (2007- R\$ 0,48), por ação	668	2.178
Dividendo suplementar - R\$ 0,42 por ação	1.376	-
Dividendo pago (2007 - proposto) pela administração - R\$ 0,62 (2007 - R\$ 0,48), por ação (ii)	2.044	2.178

reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. **(a) Considerações sobre riscos - (i) Risco de crédito** - É avaliado como baixo em função da entrega das unidades ter ocorrido recentemente, não tendo sido identificados casos de inadimplência durante o período de construção. **(ii) Risco de moeda** - Considerado nulo em virtude da Companhia não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, não são efetuadas vendas em moeda estrangeira. **(iii) Risco de taxa de juros** - Considerado baixo em virtude da Companhia não possuir passivos sujeitos a juros e sobre as contas a receber, conforme mencionado na Nota 4, incidem juros fixados em 12% ano. **(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. As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado. **(ii) Instrumentos financeiros derivativos** - A Companhia não possuía instrumentos financeiros não registrados contabilmente em 31 de dezembro de 2008 e de 2007, assim como não realizou operações com derivativos financeiros. **10. Seguros** - Conforme mencionado na Nota 1, o empreendimento foi concluído e entregue ao Condomínio em 2008, motivo pelo qual a Companhia não mais mantém seguro específico em vigência, além daquele obrigatoriamente contratado pelo Condomínio para a totalidade das unidades, inclusive aquelas não vendidas, cujo prêmio vem sendo pago pela Companhia através da parcela a ela cabente das unidades não comercializadas, quando do rateio das despesas condominiais.

A Diretoria

Anderson Borges Figueiredo
Contador - CRC SP 1SP255169/O-0

Parecer dos Auditores Independentes

Aos Administradores e Acionistas da **Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.** 1. Examinamos os balanços patrimoniais da **Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa 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 **Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa 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. 5. As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias em regime normal de operações. Como descrito na Nota 1 às demonstrações financeiras, a Companhia foi constituída com o propósito específico de incorporação de imóveis residenciais em um empreendimento, cuja finalização ocorreu em maio de 2008, podendo a sociedade entrar em liquidação ou, não havendo oposição de nenhum dos acionistas, ter sua duração prorrogada por prazo indeterminado.

São Paulo, 16 de setembro de 2009

PRICEWATERHOUSECOOPERS 
Auditores Independentes.
CRC 2SP000160/O-5

Celso Luiz Malimpensa
Contador CRC 1SP159531/O-0

Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 07.550.617/0001-20

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro (Em R\$ mil)			Demonstrações das mutações do patrimônio líquido (Em R\$ mil)					Demonstrações do resultado exercícios findos em 31 de dezembro (Em R\$ mil, exceto quando indicado)		
Ativo	2008	2007	Capital social		Reserva de lucros	Lucros à disposição da Assembléia	Total	2008	2007	(Nota 2.1)
Circulante	(Nota 2.1)		Subs-crito	A inte-gralizar	de lucros legal	Assembléia	Total			
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	1.880	4.695								
Contas a receber (Nota 4)	2.954	11.488								
Imóveis a comercializar (Nota 5)	895	1.682								
Demais contas a receber	210	289								
Total do ativo	5.939	18.154								
Passivo e patrimônio líquido	5.939	18.154								
Circulante										
Empréstimos e financiamentos (Nota 6)	-	8.079								
Impostos e contribuições a recolher	513	200								
Tributos a pagar (Nota 7)	108	420								
Imposto de renda e contribuição social (Nota 7)	91	354								
Adiantamento de clientes	128	-								
Dividendos propostos (Nota 8)	-	2.178								
Partes relacionadas	40	102								
Provisão para custos a incorrer	95	-								
Outras contas a pagar	78	144								
Total do passivo e patrimônio líquido	5.939	18.154								
Patrimônio líquido (Nota 8)										
Capital social	3.275	4.427								
Reserva de lucros	304	234								
Lucros à disposição da Assembleia	1.307	2.016								
	4.886	6.677								
Total do passivo e patrimônio líquido	5.939	18.154								

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31/12/2008 e de 2007 (Em R\$ mil, exceto quando indicado)		
1. Contexto operacional	A Companhia foi constituída em 26 de julho de 2005 e tem por propósito específico a incorporação de imóveis residenciais em um empreendimento localizado na cidade de São Paulo, o qual foi concluído em maio de 2008 e as unidades entregues aos promitentes compradores das unidades até então comercializadas. Finalizada a incorporação do referido empreendimento e não havendo oposição de nenhum dos acionistas, caso a sociedade não entre em liquidação, a duração será prorrogada por prazo indeterminado. Para a administração da construção do empreendimento, foi contratada a Even Construtora e Incorporadora S.A., para a qual foram pagos no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 R\$ 274 (2007 - R\$ 1.250).	
2. Principais práticas contábeis e apresentação das demonstrações financeiras	As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, substanciadas na Lei das Sociedades por Ações. Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras incluem, portanto, várias estimativas referentes à determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares; os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.	
Alteração na Lei das Sociedades por Ações	Em 28 de dezembro de 2007, foi promulgada a Lei nº 11.638, alterada pela Medida Provisória - MP nº 449, de 4 de dezembro de 2008, que modificaram e introduziram novos dispositivos à Lei das Sociedades por Ações. Essa Lei e a referida MP tiveram como principal objetivo atualizar a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade que são emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB". A aplicação das referidas Lei e MP é obrigatória para demonstrações financeiras anuais de exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2008, tendo a Companhia estabelecido como data de transição o dia 1º de janeiro de 2007; dessa forma, tomando por ponto de partida as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2006, não apresentadas como parte destas demonstrações financeiras. As mudanças na Lei das Sociedades por Ações trouxeram os seguintes principais impactos nas demonstrações financeiras da Companhia: (i) Ajuste a valor presente - AVP: Como mencionado na Nota 4 as parcelas a receber das vendas realizadas relativas ao período de construção são, substancialmente, atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a data de entrega das chaves; para esse período, foi efetuado o cálculo de ajuste a valor presente na forma estabelecida na Nota 2.2(c). (ii) Despesas comerciais: Nos termos da OCPC 01, os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção do estande de vendas e do apartamento-modelo, passaram a ser reconhecidos no resultado do exercício, quando incorridos, exceto quando sua vida útil estimada é superior a um ano. Nesse caso, os gastos são registrados no ativo imobilizado e depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada. A Companhia já adotava a prática de valorizar os títulos para negociação ao valor justo em contrapartida ao resultado do exercício e constituir provisão para garantias. Conforme permitido pelo Pronunciamento CPC 13 - Adoção inicial da Lei nº 11.638/07 e da MP nº 449/08, a administração da Companhia optou por reapresentar cifras comparativas ajustadas conforme a norma NPC nº 12 - Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas e Correção de Erros. As mudanças de práticas contábeis descritas anteriormente afetaram o patrimônio líquido e o resultado do exercício, nos montantes indicados a seguir:	
	Patrimônio líquido	Lucro
	31 de dezembro de 2007	31 de dezembro de 2007
Saldo originalmente apresentado	6.936	3.377
Ajuste a valor presente	(173)	-
Despesas comerciais	(97)	(325)
Demais	11	11
	(259)	(325)
Saldo ajustado	6.677	3.052
2.2. Principais práticas contábeis - (a) Caixa e equivalentes de caixa	Consistem principalmente em dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo. (b) Instrumentos financeiros - A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial (i) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado - Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente, classificados como equivalentes de caixa. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações em seu valor justo são apresentados na demonstração do resultado em "resultado financeiro", no período em que ocorrem. (ii) Empréstimos e recebíveis - Incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante todos aqueles com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data do balanço; caso contrário, estes são classificados como ativos não circulantes. Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos e financiamentos, contas a receber de clientes, demais contas a receber e caixa e determinados equivalentes de caixa. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva. (c) Contas a receber - A comercialização das unidades foi efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção do empreendimento. As contas a receber de clientes, nessas fases, são constituídas aplicando-se o percentual encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) e seu custo total orçado, sobre a receita das vendas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas. Conforme mencionado na Nota 1, o empreendimento foi concluído durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008. Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetuada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária incidentes sobre as contas a receber a partir da conclusão do empreendimento, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios. A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. A partir dessa avaliação, levando em consideração a recente entrega das unidades comercializadas, as quais foram efetuadas com os clientes em cumprimento das obrigações contratuais, não foi constituída provisão para créditos de realização duvidosa. O valor presente das contas a receber de clientes relacionados ao período em que as unidades vendidas não estavam concluídas foi calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 de 8,6% ao ano (31 de dezembro de 2007 - 7,2% ao ano). (d) Estoques - Os estoques em 31 de dezembro de 2008 correspondem às unidades disponíveis para comercialização (2007 - corresponde ao custo incorrido das unidades em construção, ainda não comercializadas), que não excede ao seu valor líquido realizável. O custo compreende materiais, mão-de-obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros dos	
3. Caixa e equivalentes de caixa	2008	2007
Caixa e bancos	215	4.695
Fundos de investimento - renda fixa (i)	1.665	-
	1.880	4.695
(i) Taxas médias equivalentes a 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.		
4. Contas a receber e adiantamentos de clientes	2008	2007
Na fase de construção	-	-
Receita apropriada	-	21.127
Parcelas recebidas	-	(9.466)
Ajuste a valor presente	-	(173)
	-	11.488
Unidades concluídas	2.954	-
	2.954	11.488
As contas a receber em 31 de dezembro de 2007 estavam atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil. Após a entrega das chaves, ocorrida em maio de 2008, a atualização passou a ser efetuada com base na variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano. A expectativa é de dois clientes remanescentes concluírem os processos de captação de financiamentos junto às instituições financeiras durante 2009, motivo pelo qual sua totalidade está apresentada no ativo circulante.		
5. Imóveis a comercializar	2008	2007
Na fase de construção	-	-
Custo incorrido acumulado	-	14.842
Custo incorrido nas unidades comercializadas	-	(13.160)
	-	1.682
Unidades concluídas	895	-
	895	1.682
A movimentação dos encargos financeiros originários de operações de financiamento bancário incorridos no exercício findo em 31 de dezembro de 2008 e apropriados ao custo durante o período de construção (referidos na Nota 2(f)), pode ser assim demonstrada:		
Saldo nos estoques no início do exercício	41	
Encargos financeiros incorridos no período	539	
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(537)	
Saldo nos estoques no fim do exercício	43	
6. Empréstimos e financiamentos - Os saldos em 31 de dezembro de 2007 estavam sujeitos a juros de 12% ao ano, para os quais foram concedidas garantia hipotecária do empreendimento, quotas do capital social e avais dos acionistas, tendo sido liquidados em 2008. 7. Tributos a pagar e imposto de renda e contribuição social - Estão representados pelos tributos incidentes sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa. A rubrica "Tributos a pagar" corresponde às contribuições ao Programa de Integração Social (PIS) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS). 8. Patrimônio líquido - (a) Capital social - O capital social subscrito está representado por 3.275.000 (2007 - 4.531.865) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, distribuídas da seguinte forma:	2008	2007
Classe A	1.310.000	1.812.746
Classe B	1.310.000	1.812.746
Classe C	655.000	906.373
	3.275.000	4.531.865

Parecer dos Auditores Independentes

Aos Administradores e Acionistas da **Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.** 1. Examinamos os balanços patrimoniais da **Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa 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 **Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.** em 31 de dezembro de 2008 e de 2007 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e os fluxos de caixa dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. 4. Conforme mencionado na Nota 2 as 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. 5. As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias em regime normal de operações. Como descrito na Nota 1 às demonstrações financeiras, a Companhia foi constituída com o propósito específico de incorporação de imóveis residenciais em um empreendimento, cuja finalização ocorreu em maio de 2008, podendo a sociedade entrar em liquidação ou, não havendo oposição de nenhum dos acionistas, ter sua duração prorrogada por prazo indeterminado.

São Paulo, 16 de setembro de 2009

A Diretoria	
Anderson Borges Figueiredo	
Contador - CRC SP 1SP255169/O-0	

PRICEWATERHOUSECOOPERS	
Auditores Independentes.	
CRC 2SP000160/O-5	
Celso Luiz Malimpensa	
Contador CRC 1SP159531/O-0	