Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 07.550.617/0001-20

Demonstrações Financeiras

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro (Em R$ mil)

Ativo	2011	2010
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 2.3)	373	256
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (Nota 5)	325	296
Imóveis a comercializar (Nota 7)	143	358
Demais contas a receber	14	12
	855	**922**
Total do Ativo	**855**	**922**

Passivo e patrimônio líquido	2011	2010
Circulante		
Impostos e contribuições a recolher	10	35
Tributos a pagar (Nota 8)	-	2
Imposto de renda e contribuição social (Nota 8)	-	2
Partes relacionadas (Nota 9)	50	50
Provisão para garantias (Nota 10)	23	67
	83	**156**
Não Circulante		
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 9)	400	400
Total do passivo	**483**	**556**
Patrimônio líquido (Nota 11)		
Capital social	1.775	1.775
Prejuízos acumulados	(1.403)	(1.409)
Total do patrimônio líquido	**372**	**366**
Total do passivo e patrimônio líquido	**855**	**922**

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

Demonstração do Resultado - Exercícios findos em 31 de dezembro
(Em R$ mil, exceto quando indicado)

	2011	2010
Receita operacional (Nota 12)	**481**	**-**
Custo das vendas	(417)	-
Lucro bruto	**64**	**-**
(Despesas) receitas operacionais		
Comerciais	(47)	-
Reversão da provisão para créditos de realização duvidosa (Nota 6)	54	324
Gerais e administrativas	(75)	(196)
Outras despesas operacionais (Nota 13)	-	(500)
	(68)	**(372)**
Prejuízo antes do resultado financeiro	**(4)**	**(372)**
Resultado financeiro		
Despesas financeiras (Nota 14)	(1)	-
Receitas financeiras (Nota 14)	34	37
	33	37
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	**29**	**(335)**
Imposto de renda e contribuição social		
Diferido	-	20
Do exercício	(23)	(13)
	(23)	**7**
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	**6**	**(328)**
Ações em circulação no fim do exercício	1.775.000	1.775.000
Lucro (prejuízo) básico por ação - R$	-	(0,18)

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (Em R$ mil)

	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2009	**1.775**	**(561)**	**1.214**
Prejuízo do exercício	-	(328)	(328)
Dividendos distribuídos (Nota 11(b))	-	(520)	(520)
Em 31 de dezembro de 2010	**1.775**	**(1.409)**	**366**
Lucro líquido do exercício	-	6	6
Em 31 de dezembro de 2011	**1.775**	**(1.403)**	**372**

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro (Em R$ mil)

Fluxos de caixa das atividades operacionais	2011	2010
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	**29**	**(335)**
Receitas que não afetam o fluxo de caixa		
Reversão de provisão para créditos de realização duvidosa	(54)	(324)
Reversão de provisão para garantias	(44)	(28)
	(69)	**(687)**
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	(29)	393
Contas a receber	54	551
Imóveis a comercializar	215	(10)
Demais contas a receber	(2)	(7)
Impostos e contribuições a recolher	(25)	(16)
Tributos a pagar	(2)	-
Outros passivos	-	(19)
Caixa oriundo das (aplicado nas) operações	**142**	**(188)**
Imposto de renda e contribuição social pagos	(25)	(13)
Caixa líquido oriundo das (aplicado nas) atividades operacionais	**117**	**(201)**
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Dos acionistas/partes relacionadas		
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	400
Dividendos pagos	-	(520)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	**-**	**(120)**
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	**117**	**72**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**256**	**184**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**373**	**256**

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2011 (Em R$ mil)

1. Informações gerais - A Companhia foi constituída em 26 de julho de 2005, com o propósito específico de incorporar um empreendimento residencial localizado na cidade de São Paulo, cuja construção foi concluída em maio de 2008, tendo as unidades até então comercializadas sido entregues aos promitentes compradores. A Companhia encontra-se em fase final de comercialização das unidades remanescentes. Após a finalização da incorporação do referido empreendimento, não havendo oposição de nenhum dos acionistas, caso a sociedade não entre em liquidação, a duração da Companhia poderá ser prorrogada por prazo indeterminado. A Companhia não possui funcionários e compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da acionista Even Construtora e Incorporadora S.A. **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis - 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras -** As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs). A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.6. **2.2. Resumo das principais políticas contábeis -** As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário. As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício. A Companhia atua no Brasil e usa o real como "moeda funcional" e moeda de apresentação das demonstrações financeiras e, adicionalmente, não realiza operações em moeda estrangeira. **2.3. Caixa e equivalentes de caixa -** Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. **2.4. Ativos financeiros - 2.4.1. Classificação -** Considerando as transações e operações da Companhia, seus ativos financeiros são classificados 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. **a) 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. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações em seu valor justo são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas financeiras", no período em que ocorrem. **b) Recebíveis -** Incluem-se nessa categoria 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 recebíveis da Companhia compreendem as demais contas a receber e caixa e equivalentes de caixa. Os recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva. **c) Valor justo -** Os instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão representados pelos recursos aplicados em fundo de investimento e estão avaliados pelo valor da cota na data das demonstrações financeiras. **2.4.2. Reconhecimento, mensuração e compensação de instrumentos financeiros -** As compras e as vendas regulares de ativos financeiros (quotas de Fundo) são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo, com base no valor da quota na data das demonstrações financeiras. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas financeiras" no período em que ocorrem. Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. **2.4.3. *Impairment* de ativos financeiros -** A Companhia avalia no final de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos (perdas) de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. O montante da perda é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos), descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. Assim, quando aplicável, o valor contábil do ativo é reduzido e o valor da perda é reconhecido na demonstração do resultado. Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido, a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado. **2.5. Imóveis a comercializar -** Os estoques de imóveis a comercializar correspondem a 1 (uma) unidade pronta e disponível para comercialização que esta demonstrada ao custo de construção, 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. O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. **2.6. Provisão para garantias -** 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. As estimativas e premissas que norteiam a determinação do valor a ser provisionado para cobrir gastos futuros durante o período de garantia da obra apresentam um risco significativo de causar um ajuste relevante nos valores contábeis para exercícios subsequentes. Dessa forma, as estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. **2.7. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro -** As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido, segundo o qual a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência. **2.8. Capital social -** Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. **2.9. Reconhecimento da receita - a) Receita operacional -** A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização das unidades imobiliárias no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos. O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda. **b) Receita financeira -** A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. **3. Gestão de risco financeiro -** As atividades da Companhia a expõem a riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global, que é realizada pela tesouraria central de sua acionista Even Construtora e Incorporadora S.A., se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco. **a) Risco de crédito -** Parcela substancial dos ativos financeiros é mantida com o Banco Itaú S.A. **b) 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. **c) Risco de taxa de juros -** As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5. **d) Risco de liquidez -** É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela tesouraria central de sua acionista Even Construtora e Incorporadora S.A. **e) Gestão de riscos financeiros -** Aplica-se a prática de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Desta forma, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos, periodicamente, os limites de crédito e a qualidade do *hedge* das contrapartes. **f) Valor justo e contábil dos instrumentos financeiros -** Considerando o prazo e as características dos instrumentos financeiros ativos e passivos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos. **g) Instrumentos financeiros derivativos -** A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), *swaps*, contratos a termo, *hedge* ou quaisquer outros derivativos, inclusive aqueles denominados "exóticos". **4. Instrumentos financeiros por categoria e qualidade de crédito -** Das duas categorias que a Companhia classifica seus instrumentos financeiros, os únicos instrumentos no ativo classificados na categoria de valor justo por meio do resultado referem-se às aplicações no Fundo de investimento (Nota 5). Os demais instrumentos financeiros no ativo são classificados na categoria de Empréstimos e recebíveis. No passivo, não há instrumentos financeiros classificados como mensurados ao valor justo. **5. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado -** Referem-se às aplicações em Fundo de Investimento, cuja remuneração é condizente com a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), sendo os rendimentos auferidos registrados em rubrica específica de receita financeira na demonstração do resultado.

6. Contas a receber de clientes	2011	2010
Contas a receber	-	54
Provisão para créditos de realização duvidosa	-	(54)
	-	**-**

O contas a receber está sujeito a atualização com base na variação do Índice Geral de Preços (IGP-M), acrescido de juros de 12% ao ano. O contas a receber em 31 de dezembro de 2010 estava representado pelo saldo a receber da venda de quatro unidades, o qual se encontrava totalmente provisionado. Em 2011, ocorreu a venda de duas unidades que estavam em estoque, com o recebimento à vista, e renegociados os saldos em aberto do contas a receber. Não há saldo a receber em 31 de dezembro de 2011.

A movimentação ocorrida na provisão para *impairment* de contas a receber pode assim ser apresentada:

	2011	2010
No início do exercício	**(54)**	**(462)**
Baixa de valor incobrável	-	84
Estorno (complemento) de provisão	54	324
No fim do exercício	**-**	**(54)**

7. Imóveis a comercializar - O saldo está representado pelo custo incorrido na construção de 1 (uma) unidade, a qual foi comercializada em março de 2012. **8. Tributos a pagar e imposto de renda e contribuição social -** A Companhia possui diferenças a tributar de imposto de renda e contribuição social, calculados com base no lucro presumido, e de contribuições ao Programa de Integração Social (PIS) e à Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), decorrentes de receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência. A Companhia é tributada com base no lucro presumido, não possuindo, dessa forma, saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros.

9. Partes relacionadas - a) Saldos:	2011	2010
Even Construtora e Incorporadora S.A.	160	160
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações	160	160
Real Prime Empreendimentos Imobiliários S.A.	80	80
Adiantamentos para futuro aumento de capital	400	400
Outras contas a pagar - Even Construtora e Incorporadora S.A.	50	50
	450	**450**

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em quotas que consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de quotas, motivo pelo qual os saldos não estão sendo classificados como patrimônio líquido, permanecendo classificado como passivo. Os saldos dos adiantamentos para futuro aumento de capital e o saldo de outras contas a pagar não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. **b) Operações -** Conforme mencionado na Nota 1, a Companhia utiliza a estrutura operacional da sócia-quotista Even Construtora e Incorporadora S.A., não havendo pagamento de contraprestação pelos serviços prestados. Adicionalmente, a Companhia não possui administradores remunerados. **10. Provisão para garantia -** A Companhia concede período de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, por um período de cinco anos. A sócia-quotista Even Construtora e Incorporadora S.A., contratada para a construção do empreendimento, é responsável por arcar com eventuais gastos de garantia, tendo sido constituída provisão relacionada exclusivamente com garantias sobre eventuais gastos relacionados com a execução do projeto. A provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações e revertida ao longo do período de garantia, sendo os gastos efetivamente incorridos refletidos diretamente no resultado do exercício. A movimentação ocorrida na provisão pode assim ser apresentada:

	2011	2010
No início do exercício	**67**	**95**
Reversão de provisão	(44)	(28)
No fim do exercício	**23**	**67**

11. Patrimônio líquido - a) Capital social - O capital social está representado por 1.775.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, distribuídas da seguinte forma:

	2011	2010
Classe A	710.000	710.000
Classe B	710.000	710.000
Classe C	355.000	355.000
	1.775.000	**1.775.000**

Acionista	Classe A	Classe B	Classe C	Total
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações	710.000	-	-	710.000
Even Construtora e Incorporadora S.A.	-	710.000	-	710.000
Real Prime Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	355.000	355.000
	710.000	**710.000**	**355.000**	**1.775.000**

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. Em Assembleia Geral Extraordinária registrada em 7 de outubro de 2009, foi deliberada a redução do capital social em R$ 1.500, com o correspondente cancelamento de 1.500.000 ações. A administração da Companhia compete a uma Diretoria composta por cinco 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 quórum 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

continua...

HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DOESP 17H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO

pefran 11 3885.9696

[24521]-even_legal_bal_Anual_31-12-11_ECOLIFE_DOESP.indd 1 26/11/2012 14:26:54

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 à metade do lucro líquido do exercício, deduzido da importância destinada a reserva legal. A administração da Companhia, mediante balancetes intercalares, efetuou o pagamento de dividendos intermediários nos exercícios de 2009 e de 2010 como a seguir apresentado.

	2010	2009
Acionista		
Even Construtora e Incorporadora S.A.	-	1.040
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações	520	520
Real Prime Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	520
Dividendo pago	**520**	**520**

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 5 de outubro de 2009, foi aprovada a distribuição integral dos lucros acumulados apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2008, no montante de R$ 1.307, os quais foram distribuídos em 2009. Ainda em 2009, foram efetuadas antecipações de dividendos a determinados acionistas, no montante de R$ 773, complementados em 2010 por R$ 520 para equalizar o valor pago a cada acionista à sua participação no capital social. Em virtude da inexistência de lucros suficientes para fazer face aos dividendos intermediários pagos, totalizando R$ 1.293, a administração da Companhia submeterá à aprovação dos acionistas, em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada em conjunto com a Assembleia Geral Ordinária a que forem submetidas para aprovação as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2009, 2010 e de 2011, a redução do capital social da Companhia, em montante equivalente às distribuições de dividendos intermediários, e a capitalização do saldo de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital existente em 31 de dezembro de 2011, no montante de R$ 400 (Nota 9). **12. Receita -** A reconciliação das vendas brutas para a receita líquida é como segue:

	2011
Vendas brutas	
Incorporação de imóveis	509
Deduções da receita bruta	(28)
Receita líquida	**481**

13. Outras despesas operacionais	2011	2010
Gastos extraordinários incorridos no empreendimento entregue		
Mediante acordo extrajudicial	-	(100)
Mediante acordo judicial	-	(400)
	-	**(500)**

Em 28 de julho de 2010, foi firmado acordo entre a Companhia e o Condomínio Edifício Ecolife Cidade Universitária, pelo qual a Companhia efetuou o pagamento de R$ 100 a título de indenização e comprometeu-se a realizar obras no sistema da estação de tratamento de esgoto do condomínio no prazo de 180 dias, cujos gastos complementares a sua execução estão registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas". Adicionalmente, em janeiro de 2010 foi efetuado pagamento relacionado a acordo efetuado com a acionista Even Construtora e Incorporadora S.A., decorrente de processo judicial de reembolso movido por esta última em relação a gastos adicionais efetuados no referido empreendimento.

14. Receitas (despesas) financeiras, líquidas	2011	2010
Despesa financeira		
Outras despesas financeiras	(1)	-
	(1)	**-**
Receita financeira		
Variação no valor justo de ativos financeiros	34	14
Outras receitas financeiras	-	23
Receita financeira	**33**	**37**
Receitas financeiras, líquidas	**33**	**37**

15. 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 (apresentadas na rubrica de Imóveis a comercializar), cujo prêmio vem sendo pago pela Companhia em função da parcela que detém de unidades não comercializadas, quando do rateio das despesas condominiais.

A Diretoria

Renata Pavanelli Chaves - Contadora - CRC SP 283861/O-1

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Administradores e Acionistas da **Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.** Examinamos as demonstrações financeiras da Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas. **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras -** A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro. **Responsabilidade dos auditores independentes -** Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Opinião -** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas 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 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Ênfases -** As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias em regime normal 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. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto. Conforme mencionado na Nota 11(b), as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2010 ainda não foram apreciadas em Assembleia Geral dos Acionistas. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 18 de julho de 2012

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador
1SP165875/O-6

HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: DOESP 17H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO

pefran 11 3885.9696

[24521]-even_legal_bal_Anual_31-12-11_ECOLIFE_DOESP.indd 2 26/11/2012 14:26:56

Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.

CNPJ nº 07.550.617/0001-20

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro (Em R$ mil)

Ativo	2011	2010
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 2.3)	373	256
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado (Nota 5)	325	296
Imóveis a comercializar (Nota 7)	143	358
Demais contas a receber	14	12
	855	**922**
Total do Ativo	**855**	**922**

Passivo e patrimônio líquido	2011	2010
Circulante		
Impostos e contribuições a recolher	10	35
Tributos a pagar (Nota 8)	-	2
Imposto de renda e contribuição social (Nota 8)	-	2
Partes relacionadas (Nota 9)	50	50
Provisão para garantias (Nota 10)	23	67
	83	**156**
Não Circulante		
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 9)	400	400
Total do passivo	**483**	**556**
Patrimônio líquido (Nota 11)		
Capital social	1.775	1.775
Prejuízos acumulados	(1.403)	(1.409)
Total do patrimônio líquido	**372**	**366**
Total do passivo e patrimônio líquido	**855**	**922**

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

Demonstração do Resultado - Exercícios findos em 31 de dezembro (Em R$ mil, exceto quando indicado)

	2011	2010
Receita operacional (Nota 12)	**481**	**-**
Custo das vendas	(417)	-
Lucro bruto	**64**	**-**
(Despesas) receitas operacionais		
Comerciais	(47)	-
Reversão da provisão para créditos de realização duvidosa (Nota 6)	54	324
Gerais e administrativas	(75)	(196)
Outras despesas operacionais (Nota 13)	-	(500)
	(68)	**(372)**
Prejuízo antes do resultado financeiro	**(4)**	**(372)**
Resultado financeiro		
Despesas financeiras (Nota 14)	(1)	-
Receitas financeiras (Nota 14)	34	37
	33	37
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	**29**	**(335)**
Imposto de renda e contribuição social		
Diferido	-	20
Do exercício	(23)	(13)
	(23)	**7**
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	**6**	**(328)**
Ações em circulação no fim do exercício	1.775.000	1.775.000
Lucro (prejuízo) básico por ação - R$	-	(0,18)

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido (Em R$ mil)

	Capital Social	Prejuízos Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2009	**1.775**	**(561)**	**1.214**
Prejuízo do exercício	-	(328)	(328)
Dividendos distribuídos (Nota 11(b))	-	(520)	(520)
Em 31 de dezembro de 2010	**1.775**	**(1.409)**	**366**
Lucro líquido do exercício	-	6	6
Em 31 de dezembro de 2011	**1.775**	**(1.403)**	**372**

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

Demonstração dos Fluxos de Caixa Exercícios findos em 31 de dezembro (Em R$ mil)

Fluxos de caixa das atividades operacionais	2011	2010
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	**29**	**(335)**
Receitas que não afetam o fluxo de caixa		
Reversão de provisão para créditos de realização duvidosa	(54)	(324)
Reversão de provisão para garantias	(44)	(28)
	(69)	**(687)**
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	(29)	393
Contas a receber	54	551
Imóveis a comercializar	215	(10)
Demais contas a receber	(2)	(7)
Impostos e contribuições a recolher	(25)	(16)
Tributos a pagar	(2)	-
Outros passivos	-	(19)
Caixa oriundo das (aplicado nas) operações	**142**	**(188)**
Imposto de renda e contribuição social pagos	(25)	(13)
Caixa líquido oriundo das (aplicado nas) atividades operacionais	**117**	**(201)**
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos		
Dos acionistas/partes relacionadas		
Adiantamentos para futuro aumento de capital	-	400
Dividendos pagos	-	(520)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamentos	**-**	**(120)**
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	**117**	**72**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	**256**	**184**
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	**373**	**256**

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

Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2011 (Em R$ mil)

1. Informações gerais - A Companhia foi constituída em 26 de julho de 2005, com o propósito específico de incorporar um empreendimento residencial localizado na cidade de São Paulo, cuja construção foi concluída em maio de 2008, tendo as unidades até então comercializadas sido entregues aos promitentes compradores. A Companhia encontra-se em fase final de comercialização das unidades remanescentes. Após a finalização da incorporação do referido empreendimento, não havendo oposição de nenhum dos acionistas, caso a sociedade não entre em liquidação, a duração da Companhia poderá ser prorrogada por prazo indeterminado. A Companhia não possui funcionários e compartilha as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da acionista Even Construtora e Incorporadora S.A. **2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis - 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras -** As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs). A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e possuem maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras, estão divulgadas na Nota 2.6. **2.2. Resumo das principais políticas contábeis -** As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo disposição em contrário. As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e determinados ativos financeiros mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício. A Companhia atua no Brasil e usa o real como "moeda funcional" e moeda de apresentação das demonstrações financeiras e, adicionalmente, não realiza operações em moeda estrangeira. **2.3. Caixa e equivalentes de caixa -** Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. **2.4. Ativos financeiros - 2.4.1. Classificação -** Considerando as transações e operações da Companhia, seus ativos financeiros são classificados 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. **a) 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. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações em seu valor justo são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas financeiras", no período em que ocorrem. **b) Recebíveis -** Incluem-se nessa categoria 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 recebíveis da Companhia compreendem as demais contas a receber e caixa e equivalentes de caixa. Os recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva. **c) Valor justo -** Os instrumentos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado estão representados pelos recursos aplicados em fundo de investimento e estão avaliados pelo valor da cota na data das demonstrações financeiras. **2.4.2. Reconhecimento, mensuração e compensação de instrumentos financeiros -** As compras e as vendas regulares de ativos financeiros (quotas de Fundo) são reconhecidas na data de negociação - data na qual a Companhia se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a Companhia tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são, subsequentemente, contabilizados pelo valor justo, com base no valor da quota na data das demonstrações financeiras. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado em "Receitas financeiras" no período em que ocorrem. Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é reportado no balanço patrimonial quando há um direito legalmente aplicável de compensar os valores reconhecidos e há uma intenção de liquidá-los numa base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. **2.4.3. *Impairment* de ativos financeiros -** A Companhia avalia no final de cada período do relatório se há evidência objetiva de que o ativo financeiro ou o grupo de ativos financeiros está deteriorado. Um ativo ou grupo de ativos financeiros está deteriorado e os prejuízos (perdas) de *impairment* são incorridos somente se há evidência objetiva de *impairment* como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um "evento de perda") e aquele evento (ou eventos) de perda tem um impacto nos fluxos de caixa futuros estimados do ativo financeiro ou grupo de ativos financeiros que pode ser estimado de maneira confiável. O montante da perda é mensurada como a diferença entre o valor contábil dos ativos e o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados (excluindo os prejuízos de crédito futuro que não foram incorridos), descontados à taxa de juros em vigor original dos ativos financeiros. Assim, quando aplicável, o valor contábil do ativo é reduzido e o valor da perda é reconhecido na demonstração do resultado. Se, num período subsequente, o valor da perda por *impairment* diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente com um evento que ocorreu após o *impairment* ser reconhecido, a reversão da perda por *impairment* reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado. **2.5. Imóveis a comercializar -** Os estoques de imóveis a comercializar correspondem a 1 (uma) unidade pronta e disponível para comercialização que esta demonstrada ao custo de construção, 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. O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda. **2.6. Provisão para garantias -** 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. As estimativas e premissas que norteiam a determinação do valor a ser provisionado para cobrir gastos futuros durante o período de garantia da obra apresentam um risco significativo de causar um ajuste relevante nos valores contábeis para exercícios subsequentes. Dessa forma, as estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. **2.7. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro -** As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos corrente e diferido. Os impostos sobre a renda são reconhecidos na demonstração do resultado. O encargo de imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. Estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais. Conforme facultado pela legislação tributária, a Companhia optou pelo regime de lucro presumido, segundo o qual a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social. O imposto de renda e contribuição social diferidos são reconhecidos sobre as diferenças temporárias decorrentes de receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência. **2.8. Capital social -** Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. **2.9. Reconhecimento da receita - a) Receita operacional -** A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização das unidades imobiliárias no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, das devoluções, dos abatimentos e dos descontos. O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda. **b) Receita financeira -** A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros. **3. Gestão de risco financeiro -** As atividades da Companhia a expõem a riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco global, que é realizada pela tesouraria central de sua acionista Even Construtora e Incorporadora S.A., se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. A Companhia não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco. **a) Risco de crédito -** Parcela substancial dos ativos financeiros é mantida com o Banco Itaú S.A. **b) 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. **c) Risco de taxa de juros -** As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 5. **d) Risco de liquidez -** É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela tesouraria central de sua acionista Even Construtora e Incorporadora S.A. **e) Gestão de riscos financeiros -** Aplica-se a prática de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Desta forma, a natureza e a posição geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos, periodicamente, os limites de crédito e a qualidade do *hedge* das contrapartes. **f) Valor justo e contábil dos instrumentos financeiros -** Considerando o prazo e as características dos instrumentos financeiros ativos e passivos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos. **g) Instrumentos financeiros derivativos -** A Companhia não possui instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), *swaps*, contratos a termo, *hedge* ou quaisquer outros derivativos, inclusive aqueles denominados "exóticos". **4. Instrumentos financeiros por categoria e qualidade de crédito -** Das duas categorias que a Companhia classifica seus instrumentos financeiros, os únicos instrumentos no ativo classificados na categoria de valor justo por meio do resultado referem-se às aplicações no Fundo de investimento (Nota 5). Os demais instrumentos financeiros no ativo são classificados na categoria de Empréstimos e recebíveis. No passivo, não há instrumentos financeiros classificados como mensurados ao valor justo. **5. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado -** Referem-se às aplicações em Fundo de Investimento, cuja remuneração é condizente com a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), sendo os rendimentos auferidos registrados em rubrica específica de receita financeira na demonstração do resultado.

6. Contas a receber de clientes	2011	2010
Contas a receber	-	54
Provisão para créditos de realização duvidosa	-	(54)
	-	**-**

O contas a receber está sujeito a atualização com base na variação do Índice Geral de Preços (IGP-M), acrescido de juros de 12% ao ano. O contas a receber em 31 de dezembro de 2010 estava representado pelo saldo a receber da venda de quatro unidades, o qual se encontrava totalmente provisionado. Em 2011, ocorreu a venda de duas unidades que estavam em estoque, com o recebimento à vista, e renegociados os saldos em aberto do contas a receber. Não há saldo a receber em 31 de dezembro de 2011. A movimentação ocorrida na provisão para *impairment* de contas a receber pode assim ser apresentada:

	2011	2010
No início do exercício	**(54)**	**(462)**
Baixa de valor incobrável	-	84
Estorno (complemento) de provisão	54	324
No fim do exercício	**-**	**(54)**

7. Imóveis a comercializar - O saldo está representado pelo custo incorrido na construção de 1 (uma) unidade, a qual foi comercializada em março de 2012. **8. Tributos a pagar e imposto de renda e contribuição social -** A Companhia possui diferenças a tributar de imposto de renda e contribuição social, calculados com base no lucro presumido, e de contribuições ao Programa de Integração Social (PIS) e à Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), decorrentes de receitas nas atividades imobiliárias tributadas em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência. A Companhia é tributada com base no lucro presumido, não possuindo, dessa forma, saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros.

9. Partes relacionadas - a) Saldos:	2011	2010
Even Construtora e Incorporadora S.A.	160	160
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações	160	160
Real Prime Empreendimentos Imobiliários S.A.	80	80
Adiantamentos para futuro aumento de capital	400	400
Outras contas a pagar - Even Construtora e Incorporadora S.A.	50	50
	450	**450**

Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em quotas que consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de quotas, motivo pelo qual os saldos não estão sendo classificados como patrimônio líquido, permanecendo classificado como passivo. Os saldos dos adiantamentos para futuro aumento de capital e o saldo de outras contas a pagar não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. **b) Operações -** Conforme mencionado na Nota 1, a Companhia utiliza a estrutura operacional da sócia-quotista Even Construtora e Incorporadora S.A., não havendo pagamento de contraprestação pelos serviços prestados. Adicionalmente, a Companhia não possui administradores remunerados. **10. Provisão para garantia -** A Companhia concede período de garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, por um período de cinco anos. A sócia-quotista Even Construtora e Incorporadora S.A., contratada para a construção do empreendimento, é responsável por arcar com eventuais gastos de garantia, tendo sido constituída provisão relacionada exclusivamente com garantias sobre eventuais gastos relacionados com a execução do projeto. A provisão é reconhecida a valor presente da estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações e revertida ao longo do período de garantia, sendo os gastos efetivamente incorridos refletidos diretamente no resultado do exercício. A movimentação ocorrida na provisão pode assim ser apresentada:

	2011	2010
No início do exercício	**67**	**95**
Reversão de provisão	(44)	(28)
No fim do exercício	**23**	**67**

11. Patrimônio líquido - a) Capital social - O capital social está representado por 1.775.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, distribuídas da seguinte forma:

	2011	2010
Classe A	710.000	710.000
Classe B	710.000	710.000
Classe C	355.000	355.000
	1.775.000	**1.775.000**

Acionista	Classe A	Classe B	Classe C	Total
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações	710.000	-	-	710.000
Even Construtora e Incorporadora S.A.	-	710.000	-	710.000
Real Prime Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	355.000	355.000
	710.000	**710.000**	**355.000**	**1.775.000**

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. Em Assembleia Geral Extraordinária registrada em 7 de outubro de 2009, foi deliberada a redução do capital social em R$ 1.500, com o correspondente cancelamento de 1.500.000 ações. A administração da Companhia compete a uma Diretoria composta por cinco 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 quórum 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 à metade do lucro líquido do exercício, deduzido da importância destinada a reserva legal. A administração da Companhia, mediante balancetes intercalares, efetuou o pagamento de dividendos intermediários nos exercícios de 2009 e de 2010 como a seguir apresentado.

Acionista	2010	2009
Even Construtora e Incorporadora S.A.	-	1.040
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações	520	520
Real Prime Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	520
Dividendo pago	**520**	**520**

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 5 de outubro de 2009, foi aprovada a distribuição integral dos lucros acumulados apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2008, no montante de R$ 1.307, os quais foram distribuídos em 2009. Ainda em 2009, foram efetuadas antecipações de dividendos a determinados acionistas, no montante de R$ 773, complementados em 2010 por R$ 520 para equalizar o valor pago a cada acionista à sua participação no capital social. Em virtude da inexistência de lucros suficientes para fazer face aos dividendos intermediários pagos, totalizando R$ 1.293, a administração da Companhia submeterá à aprovação dos acionistas, em Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada em conjunto com a Assembleia Geral Ordinária a que forem submetidas para aprovação as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2009, 2010 e de 2011, a redução do capital social da Companhia, em montante equivalente às distribuições de dividendos intermediários, e a capitalização do saldo de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital existente em 31 de dezembro de 2011, no montante de R$ 400 (Nota 9). **12. Receita -** A reconciliação das vendas brutas para a receita líquida é como segue:

	2011
Vendas brutas	
Incorporação de imóveis	509
Deduções da receita bruta	(28)
Receita líquida	**481**

13. Outras despesas operacionais	2011	2010
Gastos extraordinários incorridos no empreendimento entregue		
Mediante acordo extrajudicial	-	(100)
Mediante acordo judicial	-	(400)
	-	**(500)**

Em 28 de julho de 2010, foi firmado acordo entre a Companhia e o Condomínio Edifício Ecolife Cidade Universitária, pelo qual a Companhia efetuou o pagamento de R$ 100 a título de indenização e comprometeu-se a realizar obras no sistema da estação de tratamento de esgoto do condomínio no prazo de 180 dias, cujos gastos complementares a sua execução estão registrados na rubrica "Despesas gerais e administrativas". Adicionalmente, em janeiro de 2010 foi efetuado pagamento relacionado a acordo efetuado com a acionista Even Construtora e Incorporadora S.A., decorrente de processo judicial de reembolso movido por esta última em relação a gastos adicionais efetuados no referido empreendimento.

14. Receitas (despesas) financeiras, líquidas	2011	2010
Despesa financeira		
Outras despesas financeiras	(1)	-
	(1)	**-**
Receita financeira		
Variação no valor justo de ativos financeiros	34	14
Outras receitas financeiras	-	23
Receita financeira	**33**	**37**
Receitas financeiras, líquidas	**33**	**37**

15. 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 (apresentadas na rubrica de Imóveis a comercializar), cujo prêmio vem sendo pago pela Companhia em função da parcela que detém de unidades não comercializadas, quando do rateio das despesas condominiais.

A Diretoria

Renata Pavanelli Chaves - Contadora - CRC SP 283861/O-1

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Aos Administradores e Acionistas da **Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.** Examinamos as demonstrações financeiras da Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas. **Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras -** A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro. **Responsabilidade dos auditores independentes -** Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante. Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Opinião -** Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas 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 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. **Ênfases -** As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2011 foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias em regime normal 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. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto. Conforme mencionado na Nota 11(b), as demonstrações financeiras dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2010 ainda não foram apreciadas em Assembleia Geral dos Acionistas. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

São Paulo, 18 de julho de 2012

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador
1SP165875/O-6

HORÁRIO MÁXIMO PARA APROVAÇÃO FINAL: EMPNEG 17H DO DIA ANTERIOR À PUBLICAÇÃO

pefran 11 3885.9696

[24521]-even_legal_bal_Anual_31-12-11_ECOLIFE_EMPNEG.indd 1 26/11/2012 14:27:50