1. Responsáveis pelo formulário	
1.0 - Identificação	1
2. Auditores independentes	
2.1 / 2 - Identificação e remuneração	2
2.3 - Outras inf. relev Auditores	4
3. Informações financ. selecionadas	
3.1 - Informações financeiras	5
3.2 - Medições não contábeis	6
3.3 - Eventos subsequentes às DFs	7
3.4 - Política destinação de resultados	8
3.5 - Distribuição de dividendos	10
3.6 - Dividendos-Lucros Retidos/Reservas	11
3.7 - Nível de endividamento	12
3.8 - Obrigações	13
3.9 - Outras inf. relev Inf. Financeiras	14
4. Fatores de risco	
4.1 - Descrição - Fatores de Risco	15
4.2 - Descrição - Riscos de Mercado	18
4.3 - Processos não sigilosos relevantes	19
4.4 - Processos não sigilosos – Adm/Contr/Invest	32
4.5 - Processos sigilosos relevantes	33
4.6 - Processos repetitivos ou conexos	34
4.7 - Outras contingências relevantes	35
4.8 - Regras-país origem/país custodiante	36
5. Gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	37
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	38
5.3 - Descrição - Controles Internos	39
5.4 - Alterações significativas	40
6. Histórico do emissor	
6.1 / 2 / 4 - Constituição / Prazo / Registro CVM	41

6.3 - Breve histórico	42
6.5 - Pedido de falência ou de recuperação	52
6.6 - Outras inf. relev Histórico	53
7. Atividades do emissor	
7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas	54
7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais	55
7.3 - Produção/comercialização/mercados	57
7.4 - Principais clientes	59
7.5 - Efeitos da regulação estatal	60
7.6 - Receitas relevantes no exterior	61
7.7 - Efeitos da regulação estrangeira	62
7.8 - Políticas socioambientais	63
7.9 - Outras inf. relev Atividades	64
8. Negócios extraordinários	
8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante	65
8.2 - Alterações na condução de negócios	67
8.3 - Contratos relevantes	68
8.4 - Outras inf. Relev Negócios extraord.	69
9. Ativos relevantes	
9.1 - Outros bens relev. ativo não circulante	70
9.1.a - Ativos imobilizados	71
9.1.b - Ativos Intangíveis	72
9.1.c - Participação em sociedades	73
9.2 - Outras inf. relev Ativos Relev.	76
10. Comentários dos diretores	
10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	77
10.2 - Resultado operacional e financeiro	84
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	85
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	86
10.5 - Políticas contábeis críticas	87
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	88
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	89

10.8 - Plano de Negócios	90
10.9 - Outros fatores com influência relevante	91
11. Projeções	
11.1 - Projeções divulgadas e premissas	92
11.2 - Acompanhamento das projeções	93
12. Assembléia e administração	
12.1 - Estrutura administrativa	94
12.2 - Regras, políticas e práticas em assembléias	96
12.4 - Cláusula compromissória - resolução de conflitos	98
12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF	99
12.7/8 - Composição dos comitês	103
12.9 - Relações familiares	104
12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle	105
12.11 - Acordos /Seguros de administradores	106
12.12 - Práticas de Governança Corporativa	107
13. Remuneração dos administradores	
13.1 - Política/prática de remuneração	108
13.2 - Remuneração total por órgão	110
13.3 - Remuneração variável	111
13.4 - Plano de remuneração baseado em ações	112
13.5 - Remuneração baseada em ações	113
13.6 - Opções em aberto	114
13.7 - Opções exercidas e ações entregues	115
13.8 - Precificação das ações/opções	116
13.9 - Participações detidas por órgão	117
13.10 - Planos de previdência	118
13.11 - Remuneração máx, mín e média	119
13.12 - Mecanismos remuneração/indenização	120
13.13 - Percentual partes relacionadas na rem.	121
13.14 - Remuneração - outras funções	122
13.15 - Rem. reconhecida - controlador/controlada	123

13.16 - Outras inf. relev Remuneração	124
14. Recursos humanos	
14.1 - Descrição dos recursos humanos	125
14.2 - Alterações relevantes-Rec. humanos	126
14.3 - Política remuneração dos empregados	127
14.4 - Relações emissor / sindicatos	128
15. Controle e grupo econômico	
15.1 / 2 - Posição acionária	129
15.3 - Distribuição de capital	134
15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico	135
15.5 - Acordo de Acionistas	136
15.6 - Alterações rel. particip controle e Adm	137
15.7 - Principais operações societárias	138
16. Transações partes relacionadas	
16.1 - Regras, políticas e práticas - Part. Rel.	139
16.2 - Transações com partes relacionadas	140
16.3 - Tratamento de conflitos/Comutatividade	141
17. Capital social	
17.1 - Informações - Capital social	142
17.2 - Aumentos do capital social	144
17.3 - Desdobramento, grupamento e bonificação	145
17.4 - Redução do capital social	146
17.5 - Outras inf. relevantes-Capital social	147
18. Valores mobiliários	
18.1 - Direitos das ações	148
18.2 - Regras estatutárias que limitem direito de voto	150
18.3 - Suspensão de direitos patrim./políticos	151
18.4 - Volume/cotação de valores mobiliários	152
18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	153
18.6 - Mercados de negociação no Brasil	154
18.9 - Ofertas públicas de distribuição	155
18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas	156

19. Planos de recompra/tesouraria	
19.1 - Descrição - planos de recompra	157
19.2 - Movimentação v.m. em tesouraria	158
20. Política de negociação	
20.1 - Descrição - Pol. Negociação	159
20.2 - Outras inf.relev - Pol. Negociação	160
21. Política de divulgação	
21.1 - Normas, regimentos ou procedimentos	161
21.2 - Descrição - Pol. Divulgação	162
21.3 - Responsáveis pela política	163
21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação	164

1. Responsáveis pelo formulário / 1.0 - Identificação

Nome do responsável pelo conteúdo do

formulário

Cargo do responsável

PERICLES DE FREITAS DRUCK

Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do

formulário

Cargo do responsável

EURITO DE FREITAS DRUCK

Diretor de Relações com Investidores

Os diretores acima qualificados, declaram que:

a. reviram o formulário de referência

b. todas as informações contidas no formulário atendem ao disposto na Instrução CVM nº 480, em especial aos arts. 14 a 19

c. o conjunto de informações nele contido é um retrato verdadeiro, preciso e completo da situação econômico-financeira do emissor e dos riscos inerentes às suas atividades e dos valores mobiliários por ele emitidos

PÁGINA: 1 de 164

2. Auditores independentes / 2.1 / 2 - Identificação e remuneração

Possui auditor?	SIM					
Código CVM	971-7					
Tipo auditor	Nacional					
Nome/Razão social	RBA GLOBAL - AUDITORES INDEPENDENTES S/S					
CPF/CNPJ	05.374.096/0001-71					
Período de prestação de serviço	02/05/2007 a 06/05/2008					
Descrição do serviço contratado	Servicos de auditoria independente na Companhia e suas controladas					
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	R\$ 180.000,00 em 12 parcelas mensais e sucessivas.					
Justificativa da substituição	Termino de Contrato.					
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor						
Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço			

Possui auditor?	SIM				
Código CVM	303-4				
Tipo auditor	Nacional				
Nome/Razão social	NARDON, NASI - AUDITOF	RES INDEPENDENTE	:S		
CPF/CNPJ	92.838.150/0001-97				
Período de prestação de serviço	07/05/2008 a 30/04/2011				
Descrição do serviço contratado	Servicos de auditoria independente na Companhia e em suas afiliadas.				
Montante total da remuneração dos auditores independentes segregado por serviço	R\$ 193.950,00 em 12 parcelas mensais e sucessivas para o periodo de 07/05/2008 ate 10/05/2009. R\$ 205.431,84 em 12 parcelas mensais e sucessivas para o periodo de 11/05/2009 ate 30/04/2010. R\$ 216.319,68 em 12 parcelas mensais e sucessivas para o periodo de 01/05/2010 ate 30/04/2011.				
Justificativa da substituição	·				
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor					
Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço		

2. Auditores independentes / 2.3 - Outras inf. relev. - Auditores

Não há.

3. Informações financ. selecionadas / 3.1 - Informações financeiras - Consolidado

(Reais Unidade)	Exercício social (31/12/2009)	Exercício social (21/12/2008)	Exercício social (31/12/2007)
Patrimônio Líquido	102.778.248,00	85.769.426,00	132.563.917,00
Ativo Total	713.678.617,00	724.319.299,00	752.601.366,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	106.167.146,00	43.263.142,00	90.575.250,00
Resultado Bruto	17.317.689,00	-45.037.523,00	7.725.090,00
Resultado Líquido	17.008.816,00	-45.820.100,00	4.102.414,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria	9.133.687	9.133.867	9.133.867
Valor Patrimonial de Ação (Reais Unidade)	11,252657	9,390449	14,513735
Resultado Líquido por Ação	1,862207	-5,016605	0,449152

3. Informações financ. selecionadas / 3.2 - Medições não contábeis

Não aplicável.

3. Informações financ. selecionadas / 3.3 - Eventos subsequentes às DFs

Não aplicável.

3. Informações financ. selecionadas / 3.4 - Política destinação de resultados

Período	Exercício Social Encerrado em 31.12.2009	Exercício Social Encerrado em 31.12.2008	Exercício Social Encerrado em 31.12.2007
Regras sobre retenção dos lucros	A AGO da Companhia realizada em 30 de abril de 2010 decidiu a utilização integral dos lucros para amortização dos prejuízos acumulados em exercícios anteriores.	A Companhia apurou no exercício encerrado em 31/12/2008 prejuízo de R\$ 45.820.094,23.	A AGO da Companhia realizada em 29 de abril de 2008 decidiu a utilização do lucros no valor de R\$ 191.628,62 à Reserva Legal e R\$ 1.298.044,99 à Reserva Estatutária.
Regras sobre distribuição de dividendos	Por conta da decisão da AGO acima descrita não houve pagamento de dividendos.	Não houve distribuição de dividendos no exercício.	De acordo com a decisão na AGO de 29 de abril de 2008 foi decidida a distribuição de dividendos no valor de R\$ 1.298.044,99.
Periodicidade das distribuições de dividendo	Por conta da decisão da AGO acima descrita não houve pagamento de dividendos.	Não houve distribuição de dividendos no exercício.	De acordo com o estabelecido na AGO de 29 de abril de 2008.
Restrições à distribuição de dividendos	Por conta da decisão da AGO acima descrita não houve pagamento de dividendos.	Não houve distribuição de dividendos no exercício.	Não há restrições a distribuição dos dividendos.

A política de distribuição de resultados da Companhia está descrita no Capitulo VII de seu estatuto social, transcrito a seguir, notadamente nos artigos 34, 36 e 37.

"CAPÍTULO VII - EXERCÍCIO SOCIAL E LUCROS

Artigo 31 - O exercício social encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras previstas em lei, facultado o levantamento de balanços em períodos menores.

Artigo 32 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda.

Artigo 33 - Feitas as deduções referidas no Artigo 32 supra, será destacada uma participação aos administradores da Companhia, em montante não superior a 10% (dez por cento) dos lucros remanescentes, a qual não poderá ultrapassar a sua remuneração anual, se este limite for menor.

Parágrafo 1º - Os administradores somente farão jus à participação nos lucros do exercício social em relação ao qual for atribuído aos acionistas o dividendo obrigatório de que trata o Artigo 36 infra.

Parágrafo 2º - A participação atribuída aos administradores, nos termos deste Artigo, será rateada entre seus membros, de acordo com deliberação específica do Conselho de Administração.

Artigo 34 - Após as deduções de que tratam os Artigos 32 e 33, será destacada quantia equivalente a 10% (dez por cento) do lucros remanescentes, a qual será distribuída como dividendo às ações preferenciais da Classe "B".

Artigo 35 - O lucro líquido resultante, após as deduções de que tratam os Artigos 32 e 33 supra, será diminuído ou acrescido dos seguintes valores, nos termos do Artigo 202, inciso I, da Lei nº 6.404, de 15.12.1976:

a) 5% (cinco por cento) destinados à Reserva Legal;

3. Informações financ. selecionadas / 3.4 - Política destinação de resultados

b) importância destinada à formação da reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores.

Artigo 36 - Do lucro líquido ajustado, nos termos do Artigo 35 supra, será distribuída a todos os acionistas, a título de dividendo obrigatório, quantia não inferior a 25% (vinte e cinco por cento), assegurando-se às ações preferenciais de Classe "A" e "B" o direito à percepção de um dividendo 10% (dez por cento) maior que o atribuído a cada ação ordinária.

Parágrafo Único – O valor dos juros pagos ou creditados aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio, poderá ser imputado, por seu montante líquido do imposto de renda na fonte, ao valor do dividendo obrigatório previsto neste artigo.

Artigo 37 – No exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do artigo anterior, ultrapassar a parcela realizada do lucro líquido do exercício, a Assembléia Geral poderá, por proposta dos órgãos da administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar.

Parágrafo 1º – Considera-se realizada a parcela do lucro líquido do exercício que exceder à soma dos seguintes valores:

- a) resultado líquido positivo da equivalência patrimonial; e
- b) lucro, ganho ou rendimento em operações cujo prazo de realização financeira ocorra após o término do exercício social seguinte.

Parágrafo 2º — Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos de exercícios subseqüentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização."

3. Informações financ. selecionadas / 3.5 - Distribuição de dividendos

(Reais Unidade)	Últ. Inf. Contábil 31/01/2010	Exercício social 31/12/2009	Exercício social 21/12/2008	Exercício social 31/12/2007
Lucro líquido ajustado		17.164.816,25		3.832.572,43
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)		0,000000		33,868766
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)		13,781920		2,891113
Dividendo distribuído total		0,00		1.298.044,99
Lucro líquido retido		17.164.816,25		2.534.527,44
Data da aprovação da retenção		30/04/2010		29/04/2008

Lucro líquido retido		Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
				0,00					
Dividendo Obrigatório									
Ordinária			1		1		1	296.359,82	29/08/2008
Preferencial	Preferencial Classe A							615.263,81	29/08/2008
Preferencial	Preferencial Classe B							386.421,36	29/08/2008

3. Informações financ. selecionadas / 3.6 - Dividendos-Lucros Retidos/Reservas

Não aplicável.

3. Informações financ. selecionadas / 3.7 - Nível de endividamento

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulant	•	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2009	0,00		Outros índices 0,59880000	A Companhia adota como indice de Endividamento que melhor demonstra a capacidade de honrar seus compromissos o Total de Emprestimos e Financiamentos Liquidos (em 31/12/2009 no valor de R\$ 62.335 deduzidas as Disponibilidades no valor de R\$ 794mil que resulta em R\$ 61.541 mil) divido pelo seu Patrionio Liquido (em 31/12/2009 no valor de R\$ 102.778 mil).

3. Informações financ. selecionadas / 3.8 - Obrigações

Tipo de Obrigação	Tipo de Garantia	Descrever outras garantias ou privilégios	Inferior a um ano	Um a três anos	Três a cinco anos	Superior a cinco anos	Total
	Garantia Real		48.579.761,27	12.925.349,66	660.210,23	0,00	62.165.321,16
	Quirografárias		169.367,96	0,00	0,00	0,00	169.367,96
Total			48.749.129,23	12.925.349,66	660.210,23	0,00	62.334.689,12

3. Informações financ. selecionadas / 3.9 - Outras inf. relev. - Inf. Financeiras

No exercício social finalizado em 31/12/2008 do quadro 3.5 da pagina 5, não houve distribuição de dividendos ou retenção de lucros por conta do prejuízo do exercício de R\$ 45.820.094,23.

A data de encerramento do exercício 2008 informado pelo aplicativo EmpresasNet V 2.1 fornecido pela CVM esta 21/12/2008, quando o correto é 31/12/2008.

PÁGINA: 14 de 164

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

a. Da Companhia

A Companhia depende do resultado de suas controladas, afiliadas e investidas

A Companhia é uma holding com participações em empresas que atuam em diferentes segmentos empresarias. Desta forma a capacidade da Companhia de cumprir suas obrigações financeiras e de pagar dividendos depende exclusivamente do resultado de suas controladas e afiliadas e investidas. A Companhia não detém o controle societário de algumas empresas em que possui investimento, desta forma, a distribuição dos lucros destas empresas depende, em cada uma, da decisão definida pela maioria dos sócios, podendo impactar diretamente na distribuição de dividendos da Companhia.

As controladas da Companhia poderão ter dificuldades no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em Conjunto com outras empresas do setor

A Companhia e suas subsidiarias desenvolvem parte dos empreendimentos imobiliários de seu banco de terras através de parcerias com empresas incorporadoras, construtoras e urbanizadoras. Assim, caso algum de seus parceiros em tais empreendimentos venha a enfrentar dificuldades graves e incontornáveis, poderá causar efeitos adversos para a Companhia.

O valor de mercado dos Terrenos mantidos no estoque pode cair

A Companhia, através de suas controladas, possui uma quantidade expressiva de áreas em seu estoque para operar de acordo com suas estratégias de desenvolvimento de Comunidades Planejadas com participação permanente empreendedor. Desta a forma, a Companhia e suas subsidiarias ficam expostas a flutuações nos preços de terrenos, sistêmicas ou localizadas, que podem impactar nos seus resultados trazendo consegüências adversas para suas operações.

A Companhia poderá ter dificuldades de manter e atrair seu capital humano (Próprios e Terceirizados)

A Companhia e suas controladas, para definição e operacionalização de suas estratégias, depende de manter em suas estruturas, profissionais capacitados. Não há com estes profissionais contratos de longo prazo ou clausulas de não-concorrencia. Desta forma a Companhia e suas contratadas não podem garantir a permanência e ou a captura de tais profissionais, o que eventualmente pode comprometer o desenvolvimento de suas atividades e por conseqüência a obtenção dos resultados esperados.

b. Do controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle

Não vislumbramos riscos relacionados ao controlador.

c. Dos Acionistas

A falta de Liquidez no mercado de ações brasileiro poderá comprometer a venda de ações de nossos acionistas

Em comparação com mercados mobiliários de economias desenvolvidas, o mercado brasileiro se mostra incipiente em relação ao volumes negociados, tornando o investimento em ações comparativamente mais arriscado, o que pode levar os acionistas a perdas, pois no momento em que desejarem vender suas ações, podem ter que fazê-la por um preço inferior ao pretendido. Além disso, apesar da grande pulverização das ações da Companhia entre milhares de pequenos acionistas — conseqüência do processo de capitalização junto a pequenos poupadores utilizado em sua origem — apenas uma pequena parcela de suas ações tem acesso às Bolsas de Valores. O baixo volume de negociações com ações da Companhia, observado nas Bolsas desde o lançamento, torna a cotação dessas ações particularmente

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

vulnerável a manipulações, podendo causar significativas oscilações sem motivo aparente, como já se verificou em passado recente.

d. Das controladas e coligadas da Companhia

Os riscos relacionados às controladas e coligadas são os mesmos relacionados à Companhia.

e. Dos fornecedores da Companhia

A utilização de Mão-de-obra Terceirizada pode acarretar a assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária

A Companhia e suas Controladas utilizam em grande escala, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, mão-de-obra terceirizada, mantendo em suas estruturas, reduzido quadro de funcionários. Neste modelo é inerente a assunção das obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, especialmente quando da contratação de empreiteiras e sub-empreiteiras. Na condição de tomadora destes serviços, a Companhia e suas Controladas, ainda que previsto nas suas contratações o direito de ação de regresso contra as empresas contratadas, poderão ter de assumir estas obrigações, o que poderá afetar adversamente sua situação financeira e econômica.

A Contratação de Empreiteiras para a realização de empreendimentos imobiliários pode acarretar problemas que escapam ao controle da Companhia

No desenvolvimento de empreendimentos imobiliários a Companhia contrata empreiteiras e sub-empreiteiras, bem como terceiriza grande parte dos trabalhos técnicos agregados, como Fiscalização de Obras, Projetos Técnicos e Arquitetônicos, Analises de Impacto Ambiental entre outros inerentes a atividade. Não é viável o total controle dos materiais, serviços profissionais e de colaboradores e nos processos utilizados por estas empresas terceirizadas. Como o sucesso de vendas depende essencialmente da qualidade técnica dos empreendimentos entregues, bem como da imagem e reputação adquirida, a ocorrência de eventos que afetem estes fatores, poderá impactar os custos e a comercialização dos empreendimentos, afetando adversamente os resultados da Controlada e suas Controladas. Alem disto, quando atuam na condição de incorporadora, a Companhia e suas Controladas ficam sujeitas, por cinco anos, à responsabilização por eventuais defeitos estruturais e substanciais que possam ocorrer nos empreendimentos que realizam.

f. Dos clientes da Companhia

Não vislumbramos riscos relacionados aos Clientes da Companhia e suas Controladas alem da eventual inadimplência nos pagamentos a que estão obrigados por vendas a prazo.

g. Dos Setores da Economia nos quais a Companhia atua

A Companhia e suas Controladas estão permanentemente expostas aos riscos inerentes à atividade imobiliária que podem gerar efeitos adversos na condição financeira e nos resultados operacionais, quais sejam:

- o aumento das taxas de juros de mercado pode impactar na demanda dos produtos imobiliários, com efeitos no aumento dos custos dos financiamentos aos adquirentes de imóveis fator preponderante na decisão de compra dos clientes de media e baixa renda bem como reduzir a atratividade do investimento em imóveis por investidores e clientes de alta renda. Alem disto o aumento nos juros pode impactar diretamente na renda dos clientes, impedindo ou adiando a decisão de compra;
- escassez de financiamento pode representar significativa redução de vendas, pois estas dependem em grande parte de financiamento a ser obtido pelo cliente em instituições financeiras ou diretamente junto às empresas empreendedoras. Alem disto a escassez de

4. Fatores de risco / 4.1 - Descrição - Fatores de Risco

credito pode dificultar a estratégia adotada pela Companhia de parceiras com construtoras e incorporadoras, podendo ocasionar dificuldades na estruturação financeira de projetos;

- a extensa regulamentação do setor no âmbito federal, estadual e municipal pode afetar o desenvolvimento dos projetos imobiliários visto a complexidade das leis que tratam de zoneamento, licenças ambientais e códigos de defesa do consumidor. Novas leis podem ser adotadas podendo impactar no desenvolvimento dos projetos.
- a realização de empreendimentos imobiliários que demandam longos períodos de maturação pode expor a Companhia e suas Controladas, durante estes períodos, a riscos como: i) mudanças de cenário macro econômico, com desaceleração da economia, aumento das taxas de juros, flutuação de moedas e instabilidade política; ii) aumento de custos operacionais acima dos inicialmente projetados; iii) mudanças de mercado que reduzam a atratividade dos produtos em preço e/ou características originais de projeto; iv) falta de materiais e/ou mão-de-obra para realização do empreendimento.
- h. da regulação dos setores em que a Companhia atua

Alterações na legislação tributaria, aumento de alíquotas e criação de novos impostos podem impactar negativamente nos resultados da empresa

Caso o Governo brasileiro venha a alterar a legislação tributária através do aumento de alíquotas dos tributos hoje vigentes, criação de novos impostos e taxas, ou ainda a redução dos incentivos fiscais concedidos ao setor imobiliário, pode gerar resultados adversos nas operações da Companhia e suas controladas, notadamente no segmento de baixa renda.

Divergências de interpretação ambiental nos âmbitos Municipal, Estadual e Federal e nos demais órgão competentes podem atrasar o desenvolvimento de projetos trazendo resultados adversos para a Companhia e suas Controladas

Para desenvolvimento da atividade imobiliária cada vez mais torna-se necessário submeter os projetos aos órgãos governamentais e ambientais para aprovação. A extensa regulamentação ambiental vigente no país fica sujeita a diferentes interpretações que tornam o processo de licenciamento extremamente complexo, podendo acarretar atrasos no andamento dos projetos e na execução dos empreendimentos imobiliários.

i. Aos países estrangeiros onde a Companhia Atue

Não se aplica a Companhia.

PÁGINA: 17 de 164

4. Fatores de risco / 4.2 - Descrição - Riscos de Mercado

A Companhia e suas Controladas, têm como pratica o constante monitoramento dos riscos que estão expostas e que possam ter efeitos adversos nas suas atividades. No que diz respeito aos riscos atrelados a fatores externos, estão constantemente em monitoramento os cenários macro econômicos dos setores de atuação e seus impactos nas respectivas atividades. Quanto aos riscos atrelados a fatores internos, são permanentemente efetuados aprimoramentos nos procedimentos e controles, através de ajustes na estrutura organizacional e nas ferramentas utilizadas. Desta forma, não foram identificados fatores que possam gerar, no curto prazo, expectativa de grandes variações ou adicional exposição a riscos. No longo prazo o aumento ou redução da exposição a riscos relevantes estão intimamente ligados a fatores políticos e macroeconômicos, como a manutenção da atual política habitacional, aceleração ou redução do nível de crescimento econômico, entre outros.

A Companhia e suas Controladas consideram relevantes para seus negócios as ações em que os valores do ajuizamento ou o impacto em caso de perda possam vir a superar o valor de R\$ 1 milhão, o que equivale a 0,973% do Patrimônio Liquido no exercício encerrado em 31/12/209 no valor de R\$ 102.778.248,00.

1. Ação Civil Pública (processo nº 2006.72.00.009533-0)

Autor: Ministério Público Federal

Réus: HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IBAMA, FATMA e

Município de Florianópolis.

Principais Fatos - Objeto: Ação Civil Pública – ACP, ajuizada pelo Ministério Público, onde se questiona a edificação empreendimento II Campanário e possíveis danos ambientais. O empreendimento está construído em área antropizada há mais de 25 anos e com todas as autorizações e licenciamentos pertinentes.

Juízo: Vara Federal Ambiental e Agrária de Florianópolis – SC.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 29/08/2006.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 100.000,00.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Eventual Compensação Ambiental a ser

apurada.

Valor provisionado: Não há valor provisionado. A classificação remota não exige

provisão.

Fase processual: Processo sobrestado, aquardando julgamento de recursos no STJ.

2. Ação Civil Pública (processo nº 2005.72.00.002264-4)

Autor: Ministério Público Federal

Réus: HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, FATMA e Município de Florianópolis. **Principais Fatos - Objeto**: Ação Civil Pública – ACP ajuizada pelo Ministério Publico, onde se questiona a edificação dos condomínios Arte Dell'Acqua e possíveis danos ambientais. O empreendimento está construído em área antropizada há mais de 25 anos e com todas as autorizações e licenciamentos pertinentes.

Juízo: Vara Federal Ambiental e Agrária de Florianópolis – SC.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 15/03/2005.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 500.000,00.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Eventual Compensação Ambiental a ser

apurada.

Valor provisionado: Não há valor provisionado. A classificação remota não exige

provisão.

Fase processual: Proferida sentença de parcial procedência dos pedidos, impugnada por embargos de declaração ainda não julgados.

3. Ação Civil Pública (Processo nº 001/1.08.0073481-9)

Autor: Ministério Público do RS

Réus: HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A - HCI, Beloni Veríssimo, Pedro Ferreira, Brisatex Sul Indústria e Comercio de Luvas Ltda.

Principais Fatos - Objeto: Ação Civil Publica – ACP, ajuizada pelo Ministério Público Estadual (RS), no qual se alega a ocorrência de dano ambiental em face do depósito, sem conhecimento da HCI, de aparas de couro em área de 34 hectares constantes das matrículas nºs 103091, 103092 e 10394 do Registro de Imóveis da .Quarta Zona de Porto Alegre – RS, visando a retirada de resíduos e eventual compensação por dano ambiental.

Juízo: 1º Vara Cível do Foro Regional do 4º Distrito, Comarca de Porto Alegre - RS

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 27/03/2008.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.112.843,90.

Chance de perda: Possível

Análise do Impacto em caso de perda: Os resíduos já foram removidos da área e os custos já geraram os correspondentes impactos. Remanesce a possibilidade de eventual compensação ambiental a ser apurada.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Deferida liminar no sentido de determinar a retirada do couro, o que

foi cumprido pela Habitasul. Aguarda citação dos demais réus.

4. Ação de Obrigação de Fazer Cumulada com Pedido de Indenização (Processo nº 001/1.07.0176583-0)

Autor: HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A.

Réus: Brisatex Sul Indústria e Comércio de Luvas Ltda. Pedro Ferreira e Beloni Veríssimo

Principais Fatos - Objeto: Ação de Obrigação de Fazer Cumulada com Indenizatória por Danos movida em face da BRISATEX, de BELONI VERISSÍMO e de PEDRO FERREIRA, com intuito de impedir a continuidade da deposição de resíduos na área de propriedade da Habitasul Crédito Imobiliário, bem como visando a cobrança de Indenização para reposição de gastos com a retirada de resíduos.

Juízo: 1º Vara Cível do Foro Regional do 4º Distrito, Comarca de Porto Alegre - RS

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 08/08/2007.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.112.843,90.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Não recebimento da indenização pretendida

pela Habitasul.

Valor provisionado: Não há valor provisionado.

Fase processual: Fase de instrução. Apenso à ACP nº 001/1.08.0073481-9.

5. Execução de Quantia Certa (Processo nº 038.960.17752-0)

Autor: HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A

Rés: PRISMA ENGENHARIA S/A (sucessora de RD-Empreendimentos) Aldemir

Sebastião Daldat, Nelma Coelho Daldat, Rene Rollin e Nadir Brandl Rollin

Principais Fatos - Objeto: Execução hipotecária pelo rito do CPC ajuizada contra RD

Empreendimentos (sucedida por Prisma Engenharia) e seus sócios/fiadores.

Juízo: 3ª Vara Cível de Joinville - SC

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 14/11/1988

Valor na data do ajuizamento: R\$ 3.651.337,04.

Chance de perda: Remota

Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de valor já apropriado

como perda.

Valor provisionado: Não há provisão de valor, visto que o crédito que está sendo

executado já foi integralmente baixado como perda.

Fase processual: Deferida a penhora de 10% do faturamento mensal da Prisma, a

qual vem depositando valores ainda insuficientes para quitar o débito.

6. Ação Indenizatória (Processo nº 001/1.080042287-6)

Autor: HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.;

Réu: Planel Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Principais Fatos - Objeto: Ação indenizatória em face do equivocado pedido de

falência.

Juízo: 7ª Vara Cível de Porto Alegre – RS.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 29/02/2009.

Valor na data do ajuizamento: R\$1.196.168,00.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Não recebimento de Indenização pretendida

pela Habitasul.

Valor provisionado: Não há provisão de valor Fase processual: Aguarda citação da Ré.

7. Habilitação de crédito n.º 001/10503335987

Autor: HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A **Réu:** Urbania Comércio e Construções Ltda.

Principais Fatos - Objeto: Habilitação de Crédito em processo de falência.

Juízo: Vara de Falências de Porto Alegre - RS

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 19/05/2000.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 8.951.997,66.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de crédito já apropriado

integralmente em perdas.

Valor provisionado: Não há provisão de valor, visto que o crédito em habilitação já foi

integralmente apropriado como perda.

Fase processual: Aguarda julgamento da Habilitação do Crédito na Massa Falida.

8. Ação de revisão de crédito n.º 001/10503337300

Autor: Massa Falida de Urbania Comércio e Construções Ltda

Réu: HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, Banco ABN AMRO REAL S/A

Principais Fatos - Objeto: Ação de revisão de crédito da Habitasul Crédito Imobiliário

na falência da Urbânia.

Juízo: Vara de Falências de Porto Alegre – RS.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 26/03/2001.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 8.951.997,66.

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de crédito já apropriado

integralmente em perdas.

Valor provisionado: Não há provisão de valor visto que o crédito já foi integralmente

apropriado como perda.

Fase processual: Aguarda julgamento de Recurso Especial da Massa Falida.

9. Execução nº 001/10501343451

Exequente: HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A

Executado: Antônio Augusto Greca, Helena Beatriz Fachin Greca, Oly Erico da Costa

Fachin e Zilah Krug Fachin

Principais Fatos - Objeto: Execução de títulos. **Juízo:** Vara de Falências de Porto Alegre - RS

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 05/02/1990

Valor na data do ajuizamento: R\$ 9.434.338,71

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de créditos já apropriados

como perda.

Valor provisionado: Não há provisão de valor visto que os créditos já foram

integralmente apropriados como perda.

Fase processual: Processo suspenso em face de ação revisional de crédito

promovida pela massa falida de Urbania Comercio e Construções Ltda.

10. Execução nº 001/10502126810

Exequente: HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A

Executado: Antônio Augusto Greca, Helena Beatriz Fachin Greca, Oly Erico da Costa

Fachin e Zilah Krug Fachin

Principais Fatos - Objeto: Execução de títulos. **Juízo:** Vara de Falências de Porto Alegre - RS

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 05/02/1990

Valor na data do ajuizamento: R\$ 278.215,61

Chance de perda: remota

Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de créditos já apropriados

como perda.

Valor provisionado: Não há provisão de valor visto que os créditos já foram

integralmente apropriados como perda.

Fase processual: Processo suspenso em face de ação revisional de crédito

promovida pela massa falida de Urbânia Comercio e Construções Ltda.

11. Liquidação de Sentença por Arbitramento (processo nº 001/1.05.0082529-0)

Autores: Espólio de Waldemar Assis dos Santos; Massa Falida de Urbânia Comércio e Construções Ltda.; Paulo Gilberto da Cunha Bade; Ronald Rothfuchs de Lima.

Ré: HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A. - HCI

Principais Fatos - Objeto: Liquidação de sentença proferida nos autos de Ação Indenizatória.

Juízo: 3ª Vara Cível de Porto Alegre – SC.

Instância: 2º Grau.

Data ajuizamento: 18/06/2003.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.868.272,78.

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento de indenização.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Aguarda julgamento de Recursos Especial da HCI.

12. Execução de Título Extrajudicial (processo nº 001/1052277957-7)

Exequente: Habitasul Crédito Imobiliário S.A

Executado: Centúria Incorporações e Participações Ltda, Roberto Dockhorn, Beatriz

Willhelm Dockhorn, Mauro Sá Britto Maffazioli e Juçara de Nardo Maffaziolli.

Principais Fatos - Objeto: Execução de créditos provenientes de dois Contratos de

Confissão de Dívidas;

Juízo: 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre;

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 18/04/2005

Valor na data do ajuizamento: R\$ 3.652.749,29;

Chance de perda: Remota;

Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de créditos já apropriados

como perda.

Valor provisionado: Não há provisão de valor visto que os créditos já foram

integralmente apropriados como perda.

Fase processual: Aguardando registro das penhoras para posterior alienação dos

bens.

13. Execução Fiscal (processo nº 1.05.0023931-9)

Exequente: Município de Alvorada

Executado: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A. - HDI

Principais Fatos - Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2000 até 2004, incidentes sobre 11.448 lotes. Existe decisão transitada em julgado em Ação Declaratória de Inexistência de Obrigação Tributaria Cumulada com Repetição de Indébito e/ou Compensação, processo 1.05.0002535-1, reconhecendo a extinção do débito tributário bem como o direito da HDI repetir o indébito de tributo pago a maior.

Juízo: 1ª Vara Cível de Alvorada

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 22/12/2005

Valor na data do ajuizamento: R\$ 8.239.764,65;

Chance de perda: Remota;

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito.

Valor provisionado: Não há provisão a ser feita.

Fase processual: Aguardando julgamento de Embargos á Execução (processo nº

1.07.0005371-5).

14. Embargos à Execução Fiscal (processo nº 1.07.0005371-5)

Embargante: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A.

Embargado: Município de Alvorada

Principais Fatos - Objeto: Comprovar a nulidade das Certidões de Dívida Ativa originária da cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2000 até 2004, incidentes sobre 11.448 lotes. Existe decisão transitada em julgado em Ação Declaratória de Inexistência de Obrigação Tributaria Cumulada com Repetição de Indébito e/ou Compensação, processo 1.05.0002535-1, reconhecendo a extinção do débito tributário bem como o direito da HDI repetir o indébito de tributo pago a maior.

Juízo: 1ª Vara Cível de Alvorada

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 06/06/2007

Valor na data do ajuizamento: R\$ 8.704.233,43;

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito.

Valor provisionado: Não há provisão de valor Fase processual: Concluso para julgamento.

15. Ação Declaratória de Inexistência de Obrigação Tributária Cumulada com Repetição de Indébito e/ou Compensação (processo nº 1.05.0002535-1)

Autora: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A.

Réu: Município de Alvorada

Principais Fatos - Objeto: Declaração de inexistência de obrigação tributária a autorizar a cobrança de IPTU e Taxa de Coleta de Lixo sobre os imóveis que não possuem pelo menos dois dos requisitos elencados no art. 32, § 1º do CTN, bem como no art. 4º da Lei Municipal nº 881/97, com as alterações da Lei nº 1.063/99, no período de 1993 até 1999. Esta ação tem conexão com a execução fiscal processo nº 1.05.0023931-9, e embargos à execução processo 1.07.0005371-5.

Juízo: 1ª Vara Cível de Alvorada.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 21/01/2005.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 10.000,00.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Sentença transitada em julgada declarando o direito da autora a repetir o indébito correspondente ao tributo pago indevidamente incidente sobre 8.496 lotes dentre os 11.448 lotes executados.

16. Ação Anulatória de Débito Fiscal (processo nº 1.03.0012851-3)

Autora: Habitasul Credito Imobiliário S/A.

Réu: Município de Alvorada

Principais Fatos - Objeto: Anular o Auto de Infração e a Certidão de Divida Ativa correspondente a cobrança do IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo correspondente a 8.496 lotes — exercício do ano de 2000. Esta ação anulatória tem relação direta com os processos 1.05.0023931-9, 1.07.0005371-5 e 1.05.0002535-1, citados nos itens precedentes.

Juízo: 1ª Vara Cível de Alvorada

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 05/03/2001.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.014.279,15.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Sentença transitada em julgada — Determinando a não incidência do IPTU e da Taxa de Coleta de Lixo sobre 8.496 lotes.

17. Execução Fiscal (processo nº 1.05.0502822-4)

Exeqüente: Município de Porto Alegre **Executado**: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Principais Fatos - Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 e 2003 – Imóvel situado na Av. AJ Renner, nº 2.700 – inscrição municipal nº 9652027. Sentença Transitada em Julgado. – Embargos Julgados Parcialmente Procedentes para declarar a prescrição do crédito tributário referente aos exercícios de 1997, 1998 e 1999.

Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 02/09/2004.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.449.693,71;

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Cumprimento de Sentença da decisão proferida nos Embargos à

Execução – processo nº 1.05.2448364-0.

18. Embargos à Execução Fiscal (processo nº 1.05.2448364-0)

Embargante: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Embargado: Município de Porto Alegre

Principais Fatos - Objeto: Comprovar a Nulidade das Certidões de Dívida Ativa e

Prescrição

Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 12/12/2005.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.449.693,71.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Sentença Transitada em Julgado. – Embargos Julgados Parcialmente Procedentes para declarar a prescrição do crédito tributário referente aos

exercícios de 1997, 1998 e 1999.

19. Execução Fiscal (processo nº 1.07.0002253-1)

Exeqüente: Município de Porto Alegre **Executado**: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Principais Fatos - Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo - período de

2002, 2004 e 2005 – Imóvel situado no Município de Porto Alegre.

Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 18/12/2006

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.016.034,75;

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Aguarda julgamento dos embargos nº 1.08.0040833-4.

20. Embargos à Execução Fiscal (processo nº 1.08.0040833-4)

Embargante: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Embargado: Município de Porto Alegre

Principais Fatos - Objeto: Comprovar a Nulidade das Certidões de Dívida Ativa,

Prescrição e Valor Venal do Imóvel; **Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 27/02/2008

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.016.034,75;

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito.

Valor provisionado: Não há provisão de valor. Fase processual: Aguardando realização de perícia.

21. Execução de Títulos (processo nº 1.05.0621247-9)

Autor: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Réu: Centuria Incorporações e Participações Ltda. **Principais Fatos - Objeto**: Execução de Contrato;

Juízo: 18ª Vara Cível de Porto Alegre

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 27/12/2004

Valor na data do ajuizamento: R\$ 2.948.921,80;

Chance de perda: Remota

Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de créditos já apropriados

integralmente como perda.

Valor provisionado: Não há provisão de valor visto que os créditos já foram

integralmente apropriados como perda.

Fase processual: Tentando localizar bens passíveis de penhora;

22. Execução Fiscal (processo nº 1.05.0032847-6)

Exequente: Município Balneário Pinhal

Executado: Habitasul Empreendimentos Imobiliários S/A.

Principais Fatos - Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo - Imóveis

descritos na Certidão de Dívida Ativa nº 105/2005 á 5.595/2005.

Juízo: 2ª Vara Cível da Comarca de Tramandaí

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 27/12/2005

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.021.507,91;

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento do débito

Valor provisionado: Não há provisão de valor Fase processual: Aguarda julgamento dos embargos

23. Embargos à Execução Fiscal 1.05.0032847-6 (processo nº 1.07.0003848-0)

Embargante: Habitasul Empreendimentos Imobiliários S/A.

Embargado: Município Balneário Pinhal

Principais Fatos - Objeto: Declaração de inexistência de obrigação tributária a autorizar a cobrança de IPTU e Taxa de Coleta de Lixo sobre os imóveis que não possuem pelo menos dois dos requisitos elencados no art. 32, § 1º do CTN. Comprovar a Nulidade das Certidões de Dívida Ativa e Prescrição;

Juízo: 2ª Vara Cível da Comarca de Tramandaí

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 16/07/2007

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.021.507,91;

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento do débito.

Valor provisionado: Não há provisão de valor

Fase processual: Processo em Carga com o Procurador do Município.

24. Execução de Títulos (processo nº 1.04.0001126-2)

Exeqüente: Habitasul Crédito Imobiliário S/A **Executado**: Cooperativa Habitacional São Luiz

Principais Fatos - Objeto: Execução de Crédito. Conjunto Habitacional com 1.632

unidades, construído sob sistema cooperativado, invadido em 1985.

Juízo: 1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 30/10/1992.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 96.355.418,98.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de créditos já apropriados

integralmente como perda.

Valor provisionado: Não há provisão de valor visto que os créditos já foram

integralmente apropriados como perda.

Fase processual: Aguarda desocupação dos imóveis e hasta pública.

25. Execução de Sentença (processo nº 023.99.014743-9/00002)

Exequente: Inácio Jansen Pinto Bustamante

Executado: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Principais Fatos - Objeto: Outorga de Escritura - Imóvel Hipotecado e indenização.

Juízo: 6ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 17/06/2010.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 136.677,48.

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: perda de R\$ 1.500.000,00 Valor provisionado: Provisão de R\$ 1.500,000,00, em 30.06.2010.

Fase processual: Liquidação de Sentença.

26. Execução de títulos (processo nº 2005.71.00.039824-1) e Embargos

(processo nº 2007.71.00.002894-0)

Exequente/Embargado: Caixa Econômica Federal

Executados/Embargantes: Companhia Habitasul de Participações e outro

Principais Fatos - Objeto: Execução do saldo de Contrato de Confissão de Dívida firmado em 1995 com o Banco Meridional do Brasil. – Execução garantida por penhora de imóveis com valor contábil de R\$ 3.657 mil e avaliados, para fins de penhora, por R\$ 67.794 mil e garantias complementares prestadas pelo Controlador.

Juízo: 4ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre – RS.

Instância: 2º Grau.

Data ajuizamento: 15/12/2005.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 122.824.496,51.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Perda dos imóveis penhorados.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase atual: Opostos embargos à execução, foram julgados parcialmente procedentes. Houve apelação das partes e os recursos aguardam julgamento pelo TRF da 4ª

Região (Apelação Cível nº 2007.71.00.002894-0).

27. Ação de indenização (processo nº2007.71.00.002125-7).

Autora: Habitasul Crédito Imobiliário S/A

Ré: Caixa Econômica Federal

Principais Fatos - Objeto: Indenização de danos causados pela não liberação de recursos a que estava contratualmente obrigada na condição de sucessora do BNH.

Juízo: 4ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre - RS

Instância: 2º Grau.

Data ajuizamento: 01/02/2007.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 150.925.652,80

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Não recebimento de indenização pretendida

pela Habitasul.

Valor provisionado: Não há provisão de valor

Fase atual: Aguardando julgamento do recurso de apelação da Habitasul Crédito

Imobiliário S.A. (Apelação Cível nº 2007.71.00.002125-7).

28. Ação de indenização (processo nº 2006.71.00.046170-8).

Autora: Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A - HDI

Ré: Caixa Econômica Federal. - CEF

Principais Fatos - Objeto: Indenização pela impossibilidade de uso de terreno na Avenida Baltazar de Oliveira Garcia, em Porto Alegre, RS vendido pela CEF e dado em pagamento à Habitasul

Juízo: 1ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre - RS

Instância: 1º Grau.

Datas ajuizamento: 11/12/2006.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 128.627.882,44

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Não recebimento de Indenização pretendida

pela Habitasul

Valor provisionado: Não há provisão de valor. Fase processual: Aguarda sentença de 1º Grau.

29. Ação de consignação em pagamento (processo nº 93.00.12019-0).

Autora: Habitasul Crédito Imobiliário S/A. **Ré:** Caixa Econômica Federal - CEF

Principais Fatos - Objeto: Consignação de 18.943 créditos hipotecários para quitação total da obrigação de instrumento particular firmado em 23.12.1991, por força da recusa da CEF em receber o valor contratualmente devido. Os 18.943 créditos hipotecários consignados, moeda contratual de pagamento da dívida, estão há mais

de 10 anos na posse e sob administração do credor. A Ação Anulatória, processo 94.00.15685-5, ajuizado pela CEF, mencionado a seguir, caso julgada procedente, devolveria as partes ao estado anterior à assinatura do contrato sub judice, e os débitos e créditos teriam que ser apurados administrativa ou judicialmente em outra ação. Os créditos consignados em pagamento tem taxa média de juros superior a taxa de juros do instrumento particular firmado em 23.12.1991.

Juízo: 1ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre – RS **Instância:** Julgamento de mérito suspenso em 2º Grau.

Data ajuizamento: 01/10/1993.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 12.658.911,23 em agosto de 1.994.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: A fase atual do processo não possibilita estimar eventual impacto em caso de perda.

Valor provisionado: R\$ 12.658.911,23 – Valor correspondente ao saldo da dívida na data da consignação, convertido para reais, registrado no passivo com recursos do SFH. No ativo, em conta de depósitos judiciais, estão registrados os créditos consignados em pagamento, também por R\$ 12.658.911,23, corresponde ao valor dos 18.943 créditos, na data da consignação, convertidos para reais.

Fase atual: Suspenso o julgamento do mérito dos embargos infringentes até o julgamento definitivo da ação anulatória nº 94.00.15685-5 da Justiça Federal de Porto Alegre. Admitido recurso especial da CEF contra a decisão que suspendeu o julgamento dos embargos infringentes.

30. Ação Anulatória (processo nº 94.00.15685-5)

Autora: Caixa Econômica Federal - CEF **Ré:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A

Principais Fatos - Objeto: Anular o instrumento firmado em 23.12.1991 que serviu de título à ação de consignação nº 93.00.12019-0. Caso julgada procedente a anulatória, as partes retornariam ao estado anterior à assinatura do contrato sub judice, e os débitos e créditos relativos ao contrato anulado teriam que ser apurados administrativa ou judicialmente em outra ação. Os 18.943 créditos consignados em pagamento tem taxa média de juros superior a taxa de juros do instrumento particular firmado em 23.12.1991. Também os 18.943 créditos hipotecários consignados no processo nº 93.00.12019-0, antes mencionado, moeda contratual de pagamento da dívida, há mais de 10 anos estão na posse e sob administração do credor e deveria ser procedida, pela CEF, a correspondente prestação de contas deste período.

Juízo: 5ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre – RS.

Instância: 3º Grau (Superior Tribunal de Justiça).

Data ajuizamento: 16/11/1994.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 284.000,00.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: A fase atual do processo não possibilita

estimar eventual impacto em caso de perda. **Valor provisionado:** Não há provisão de valor.

Fase atual: Aguarda julgamento de recurso especial interposto pela Habitasul.

31. Ação de execução (processo nº 2007.34.00.044322-1) e Embargos à execução (processo nº 2008.34.00.030077-9)

execução (processo nº 2008.34.00.030077-9).

Exequente/Embargada: Empresa Gestora de Ativos – EMGEA **Executada/Embargante:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Principais Fatos - Objeto: A ação tem por objetivo a execução de título extrajudicial consubstanciado em "Contrato de assunção e confissão de dívida, amortização e constituição de garantias e outras avenças", firmado entre a Habitasul Crédito Imobiliário e o Banco Central do Brasil em 27 de dezembro de 1994. A EMGEA, afirmando ser cessionária do crédito oriundo do referido contrato, pretende executar a Habitasul Crédito Imobiliário. Ajuizada a execução, foram apresentadas exceção de pré-executividade, preliminar de prescrição e embargos à execução por não apresentação de título, não comprovação da titularidade do crédito, por iliquidez absoluta do débito, decorrente da forma de pagamento pactuada, e por já estar paga a divida correspondente ao referido contrato em razão das moedas contratualmente estabelecidas (créditos e imóveis) entregues. Tendo sido indeferida, pelo juiz de primeiro grau, a suspensão da execução na exceção de pré-executividade e nos embargos à execução, a Habitasul Crédito Imobiliário interpôs agravos de instrumento junto ao Tribunal Regional Federal da 1.ª Região, tendo obtido a suspensão do processo de execução, independentemente de garantia do juízo.

Juízo: 19ª Vara da Justiça Federal de Brasília - DF

Instância: 1º Grau

Data ajuizamento: 18/12/2007.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.235.625.414,47.

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Na remota possibilidade de perda o valor máximo está estimado em R\$ 471.081.126,78, correspondente a créditos dados em pagamento que não foram integralmente acatados pelo credor.

Valor provisionado: R\$ 471.081.126,78. Embora a classificação remota não exija provisão, por precaução, se manteve provisionado valor correspondente a créditos dados em pagamento que não foram integralmente acatados pelo credor.

Fase atual: Execução suspensa até o julgamento dos embargos à execução.

32. Ação de constituição de obrigação de não fazer cumulada com ação de cobrança (processo nº 94.00.15684-7).

Autora: Habitasul Crédito Imobiliário S/A

Ré: Caixa Econômica Federal

Principais Fatos - Objeto: decisão para que a CEF fosse condenada a se abster de reter os valores debitados nas contas do FGTS de mutuários da HCI, bem como para condená-la ao pagamento dos valores já retidos.

Juízo: 1ª Vara da Justiça Federal de Porto Alegre – RS.

Instância: 2º Grau.

Data ajuizamento: 16/11/2004.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 3.323.858,56. A CEF manteve a prática de efetuar as retenções e, em 31.12.09, o saldo contábil dos valores de FGTS retidos é de R\$ 21.765.486.36

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caos de perda: não recebimento dos valores retidos pela

JEF.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase Atual: Sentença de parcial procedência com concessão de antecipação da tutela. Aguarda julgamento das apelações da partes.

33. Reclamatória Trabalhista nº 0055800-39.1999.5.04.0025:

Autor: Newton do Canto Omedo **Ré:** Habitasul Crédito Imobiliário S/A

Principais Fatos - Objeto: Reclamatória trabalhista visando a cobrança de 2 horas extras por dia durante todo o período trabalhado na empresa e suas conseqüentes repercussões em repouso remunerado, férias, décimo terceiro salário, FGTS, anuênio e gratificações.

Juízo: 25ª Vara do Trabalho de Porto Alegre – RS

Instância: 1º Grau

Data ajuizamento: 26.05.1999

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.530.644,41 Chance de perda em 31/12/2009: provável

Análise do Impacto em caso de perda: A importância correspondente à sentença condenatória e encargos decorrentes está integralmente provisionada não havendo

mais impactos a considerar.

Valor provisionado: R\$ 1.556.208,83 Fase Atual: Em cumprimento de sentença.

34. Reclamatória Trabalhista nº 0130700-77,2002.5.04.0351

Autor: José Francisco Antonio Murmura e Regina Stringari Murmura

Ré: Hotel Laje de Pedra S.A. e Outros

Principais Fatos - Objeto: Reclamatória trabalhista visando a cobrança de diferenças

de comissões, parcelas rescisórias, indenização e outras verbas.

Juízo: 1ª Vara do Trabalho de Gramado - RS

Instância: 1º Grau

Data ajuizamento: 11/12/2002

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.209.322,00 Chance de perda em 31/12/2009: possível

Análise do Impacto em caso de perda: Perda do valor pretendido, atualizado para

dezembro/2009: R\$ 1.860.166,99 **Valor provisionado:** Não há provisão.

Fase Atual: Aguarda julgamento de agravo de petição interposto pelos reclamados.

4. Fatores de risco / 4.4 - Processos não sigilosos - Adm/Contr/Invest

Não aplicável.

4. Fatores de risco / 4.5 - Processos sigilosos relevantes

Não aplicável.

4. Fatores de risco / 4.6 - Processos repetitivos ou conexos

A controlada Habitasul Credito Imobiliário S/A figura como ré em discussões judiciais que dizem respeito aos contratos imobiliários relacionados aos créditos imobiliários por ela geridos, cujos objetos, em geral, são: i) discussão da taxa de juros e forma de amortização do saldo devedor do contrato imobiliário (ações de revisão contratual, rescisão contratual e de consignação em pagamento) e; ii) débitos de condomínio, IPTU e taxa de lixo (ação de cobrança de taxa condominial, execução fiscal municipal de débitos IPTU e taxa de lixo).

Todos estes créditos contam com garantia hipotecaria e, em sua maioria, com cobertura do FCVS, não gerando impactos relevantes

A Controlada tem provisão constituída de R\$ 4.019.465,59 para eventuais perdas na carteira de créditos SFH.

4. Fatores de risco / 4.7 - Outras contingências relevantes

Não temos conhecimento de outras contingências relevantes.

4. Fatores de risco / 4.8 - Regras-país origem/país custodiante

Não aplicável.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

a. Riscos Políticos

O Governo Federal exerce influencia significativa na economia brasileira através de medidas de regulamentação do mercado, incentivos ou alíquotas tributarias, controle do fluxo de capitais, políticas monetárias e de desenvolvimento bem como controle de preços, do cambio e dos juros. Desta forma, as incertezas quanto a condução política e eventos políticos relevantes podem afetar adversamente os resultados da Companhia e suas Controladas.

Alem disto no âmbito Municipal, mudanças administrativas podem ocasionar alterações na condução das políticas de desenvolvimento urbano e imobiliário nos municípios onde a Companhia e suas Controladas possuem áreas.

b. Riscos Econômicos

A exemplo do ocorrido na recente crise originaria no mercado imobiliário americano, eventos semelhantes podem afetar diretamente os resultados da Companhia e suas afiliadas devido a alta interação nos mercados de todo o mundo. É comum em crises desta magnitude a ocorrência de períodos de escassez de credito, que resultam em queda da atividade econômica como um todo, especialmente no mercado imobiliário que é fortemente impulsionado pelo volume de credito ofertado no mercado. Destacam-se ainda na condução da política monetária no Brasil a utilização de ferramentas de restrição de credito, seja pelo aumento dos depósitos compulsórios nas instituições financeiras, seja pelo aumento da taxa básica de juros como forma de aliviar pressões inflacionarias.

c. Riscos com Taxas de juros

A Companhia e suas Controladas possuem parte dos seus Ativos e Passivos atrelados a taxas flutuantes de juros conforme abaixo:

- INCC: a maior parte dos custos da Companhia e suas Controladas, assim como todas as carteiras de recebimentos de empreendimentos não finalizados, são atualizados por este índice;
- IGP-m: toda a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados pela Companhia e suas Controladas é atualizado por este índice;
- CDI Todas as aplicações financeiras e aproximadamente 80% do endividamento da Companhia e suas Controladas estão atrelados a este índice.

d. Riscos Cambiais

A Companhia e suas Controladas não possuem Passivos, Ativos ou Custos Relevantes denominados em Moeda Estrangeira.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

5.2. Descrição da política de gerenciamento de riscos de mercado adotada pela Companhia, seus objetivos, estratégias e instrumentos

a. Riscos para os quais se busca proteção

A Companhia e suas Controladas buscam o gerenciamento dos riscos informados nos item 5.1 acima, especialmente no que tangem aos juros flutuantes incidentes nos seus Ativos e Passivos bem como das políticas de desenvolvimento estabelecidas nos municípios onde ficam localizados seus estoques de terrenos através de acompanhamento constante destes fatores.

b. Estratégia de proteção patrimonial (hedge)

A Companhia e suas Controladas buscam atrelar todas as taxas flutuantes incidentes no seu Passivo também para seus ativos.

No caso do INCC incidente sobre os custos de produção, este mesmo índice é aplicado na atualização dos contratos de Compra e Venda com os Clientes ate a entrega do empreendimento.

c. Instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

Os Instrumentos utilizados para proteção patrimonial pela Companhia e suas Controladas são os ordinariamente utilizados nas operações de Compra e Venda de Imóveis, Empréstimos e Financiamentos e Aplicações Financeiras.

d. Parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

A Companhia e suas Controladas fazem ativamente o gerenciamento de riscos respeitando uma posição conservadora visando a liquidez e a rentabilidade.

e. Se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos

Não se aplica a Companhia e suas Controladas.

f. Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

A Diretoria da Companhia analisa os riscos e promove as ações necessárias para minimizá-los, informando ao Conselho de Administração para que este possa avaliar se as práticas estão seguindo as políticas estabelecidas.

g. Adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A estrutura operacional e os controles internos estão em constante avaliação pela Diretoria e Auditoria, que recomendam as adequações necessárias ao fiel cumprimento da política adotada.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

5.3. Em relação ao último exercício social, indicação de alterações significativas nos principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta ou na política de gerenciamento de riscos adotada

No último exercício social, não se verificaram alterações relevantes nos principais riscos de mercado ou na política de gerenciamento de riscos da Companhia ou de suas Controladas.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Alterações significativas

Não temos conhecimento de alterações relevantes sobre este item 5.

6. Histórico do emissor / 6.1 / 2 / 4 - Constituição / Prazo / Registro CVM

Data de Constituição do Emissor 28/09/1981

Forma de Constituição do Emissor Sob a forma de sociedade anonima.

País de Constituição Brasil

Prazo de Duração Indeterminado

Data de Registro CVM 19/04/1982

A **COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES** (CHP) foi constituída em 28.09.1981, com a denominação de HABITASUL — ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., alterando seu tipo jurídico e denominação social, em 01.12.1981, para **COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES**, com o objetivo de sistematizar o controle acionário e a administração de todos os investimentos do conglomerado HABITASUL, cujo controle, coordenação administrativa, financeira e de planejamento efetivamente assumiu em 01.01.1982.

Em consonância com seu objetivo social, detém o controle acionário e a administração integral das seguintes empresas agrupadas em organograma operacional, por áreas e Divisão de Atividades.

DIVISÃO DE DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A.
- Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda.
- Laje de Pedra Mountain Village Ltda.
- Arte Dell'Acqua Ltda.
- JI Negócios Imobliários Ltda.

DIVISÃO DE GERAÇÃO E GESTÃO DE CRÉDITOS

- Habitasul Crédito Imobiliário S/A.
- Consulplan Consultoria e Planejamentos Ltda.

DIVISÃO DE HOTELARIA E SERVIÇOS

- Hotel Laje de Pedra S/A
- Jurerê Praia Hotel Ltda.
- Jurerê Open Shopping Ltda.
- JI Administração Hoteleira Ltda.
- Vale da Ferradura Turismo Ltda.

Em 02.12.1981 a Companhia passou a ser acionista majoritária (com 99,99% das ações) do Banco Habitasul S/A.

Em 04.01.1982 a Companhia emitiu 1.898.046.459 ações preferenciais nominativas no valor nominal de CR\$ 0,001 cada uma, totalmente subscritas e integralizadas em

decorrência do processo de unificação da APESUL - Associação de Poupança e Empréstimo, HABITAÇÃO - Associação de Poupança e Empréstimo e HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A, conforme normas e autorização do Banco Nacional de Habitação, ratificada pelo Banco Central do Brasil e pelo Conselho Monetário Nacional. Ainda, de acordo com as referidas autorizações e deliberações das respectivas assembléias, estas ações foram distribuídas entre os depositantes de cadernetas de poupança das citadas APESUL E HABITASUL, tudo conforme atos de conhecimento público.

Em consequência, a Companhia passou a contar com 766.154 novos acionistas, todos titulares de ações preferenciais nominativas.

Em 19.04.1982 a empresa teve aprovado seu registro de Cia. Aberta, conforme ofício CVM/GEA/RIC Nº 016/82.

Em 08.06.1982 o Conselho de Administração deliberou aumentar o capital social da Companhia de CR\$ 5.058.201,96 para CR\$ 5.564.022,16, mediante a emissão de 432.324.955 ações novas, todas preferenciais nominativas de CR\$ 0,10. Esta emissão foi totalmente subscrita, tendo sido homologado o aumento do capital em 26.01.1983.

Em 29.07.1982 através de sua controlada Banco Habitasul S/A., adquiriu carta-patente no valor de CR\$ 600 mil, para constituição da Habitasul Leasing S/A Arrendamento Mercantil, constituída com um capital social inicial de CR\$ 200 mil.

Em 09.08.1982, passou a participar do quadro social da VIGA - Corretora de Seguros Ltda, a qual teve sua denominação social alterada para HABITASUL Corretora de Seguros S/A, e seu capital social aumentado de CR\$ 20 para CR\$ 10 mil, mediante subscrição pela COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES, de CR\$ 9,98 mil.

Em 29.10.1982, por decisão da AGE, a empresa lançou no mercado 20.000 debêntures, das quais 14.000 simples e 6.000 conversíveis em ações e cujos registros foram aprovados pela CVM sob nºs SEP/GER/DEB 82/192 e SEP/GER/DCA 83/006, respectivamente. Tendo a totalidade da colocação das 20.000 debêntures em 24.02.1983.

Em 03.03.1983, por decisão da AGE, a empresa lançou no mercado mais 20.000 (vinte mil) debêntures conversíveis em ações, cujos registro foi aprovado pela CVM sob nº SEP/GER/DCA 83/016. A colocação da totalidade das 20.000 debêntures foi concluída em 26.09.1983.

Também em março de 1983, em leilão especial do Fiset, foi adquirida a totalidade das ações, do Hotel Laje de Pedra S/A, em poder daquele fundo setorial, e que somadas as já possuídas pela Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, elevou nossa participação em seu capital social de 46,30% para 74,14%.

Em abril de 1983 subscreveu e integralizou CR\$ 80.000,00 no aumento de capital realizado pela Koch Metalúrgica S/A..

Em maio de 1983 foi constituída a HABITASUL REPRESENTAÇÕES LTDA, cujo objeto social consistia na participação, em caráter temporário ou permanente no capital de outras sociedades, na administração de bens de terceiros e na importação de produtos. A COMPANHIA participava com 99,99% de seu capital.

Em julho de 1983 a Companhia adquiriu a totalidade das ações do Banco Real de São Paulo S/A, com sede em Curitiba, PR.

Em agosto de 1983 efetuou subscrição e integralização de capital no Banco Habitasul S/A. no valor de CR\$ 3.0 milhões.

Em dezembro de 1983 a Companhia constituiu a empresa Hotel Jurerê Internacional S/A, com um capital inicial, já integralizado, de CR\$ 1,5 milhões, com objetivo de implantar de um projeto hoteleiro de grande porte na Praia do Jurerê, Florianópolis - SC.

Em março de 1984 foi constituída a Habitasul Trading S/A, Comércio Exterior, com um capital de CR\$ 1.222,8 mil, tendo a CIA. subscrito e integralizado 1.222.785.300 ações ordinárias nominativas das 1.222.785.360 ações de seu capital social.

Em 16 de abril de 1984 por decisão da AGE, a CIA.HABITASUL lançou no mercado 30.000 debêntures conversíveis em ações, cujo registro foi aprovado pela CVM sob o nº SEP/GER/DCA 84/037 em 12.07.1984. A colocação das referidas debêntures teve início em 30.08.1984, e no encerramento do exercício social, estavam todas colocadas (em circulação).

Em agosto de 1984, subscreveu e integralizou um aumento de capital na Habitasul S/A Comércio Exterior, nova razão social de Habitasul Trading S/A, Comércio Exterior, no valor de cr\$ 205,0 mil.

Em setembro de 1984, a CIA.HABITASUL adquiriu da Agro Territorial de Cidreira, investimentos em terras, lotes, sítios, máquinas e benfeitorias, ainda neste mês, subscreveu e integralizou CR\$ 5.000 mil, na Habitasul Crédito Imobiliário S/A, como aumento de capital.

Em Outubro de 1984, subscreveu e integralizou um aumento de capital na controlada Habitasul Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, no valor de CR\$ 2.313,5 mil e constituiu a empresa Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras S/A, com um capital inicial de CR\$ 1,0 milhão, integralizando na época por CR\$ 100,0 milhões.

Em novembro de 1984, constituíu a Habitasul Florestal S/A, com um capital de CR\$ 1,0 milhão, integralizando na data, CR\$ 100,0 mil e saldo de CR\$ 900,0 mil, em janeiro de 1985.

Em dezembro de 1984, adquiriu as ações da Koch Metalúrgica S/A, que se achavam em poder do Banco Habitasul S/A, por CR\$ 240,9 mil, e adquire o controle acionário da Habitasul Leasing S/A - Arrendamento Mercantil, que estava em poder do Banco Habitasul S/A, pela importância de CR\$ 18.256,6 mil.

Em dezembro de 1984, a CIA. alienou parte do prédio da Rua João Manoel, 157, em Porto Alegre, a sua controlada Banco Habitasul S/A, a um valor de CR\$ 9.000,0 mil.

Em janeiro de 1985, a CIA.HABITASUL alienou a parte restante do mesmo prédio ao Banco Habitasul S/A, por CR\$ 6.020,9 mil, e procedeu à reavaliação de parte dos investimentos adquiridos em setembro de 1984 da Agro Territorial de Cidreira e pelo valor da reavaliação (CR\$ 60.701.540,00) subscreveu e integralizou aumento de capital na controlada Habitasul Florestal S/A.

Em 30.05.1986 por deliberação da (AGE), para adaptação da nova moeda, foi determinado o agrupamento das ações da CIA.HABITASUL a razão de 01 (uma) ação nova para cada 1.000 (mil) ações existentes, o agrupamento foi procedido em 28.08.1986.

Ainda, por deliberação da AGE, em 30.05.1986, foi procedida à conversão do sistema de ações escriturais para o sistema convencional e a alteração do exercício social para 31 de dezembro da cada ano.

Em 29 de junho de 1987 foi decretada, pelo Banco Central, a cessação do regime de liquidação extrajudicial a que estava submetida à controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Em 19.11.1987, o capital social foi aumentado com a emissão de 3.200.984 ações preferenciais nominativas, mediante a conversão de 2.081 debêntures conversíveis em ações no valor de CR\$ 19.205,0 (dezenove mil duzentos e cinco cruzeiros reais)

Em 01.06.1988 as negociações com as ações da CIA.HABITASUL foram restabelecidas nas Bolsas de Valores de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

Em 30.04.1989 subscreveu e integralizou CR\$ 481,66 no aumento de capital realizado na Habitasul Florestal S/A.

Em 03.05.1989 subscreveu e integralizou CR\$ 231,08 no aumento de capital realizado na Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras S/A.

Em 03.07.1989 subscreveu e integralizou CR\$ 424,13 no aumento de capital realizado na Habitasul Previdência S/A.

Em 17.10.1989 subscreveu e integralizou CR\$ 8,00 no aumento de capital realizado na Consulplan Consultoria e Planejamentos Jurídicos Ltda.

Em 29.12.1989 registrou a constituição de reserva de reavaliação efetuada na controlada Habitasul Previdência S/A, no valor de CR\$ 1.888,00.

Em 30.04.1990 foi aprovado o aumento de capital de CR\$ 54.618,54 para CR\$ 837.484,40 mediante incorporação de reservas de correção monetária e reserva de reavaliação.

Em 31.12.1989 registrou a constituição de reserva de reavaliação efetuada na controlada Habitasul Previdência S/A., no valor de CR\$ 13.765,00

Em 30.04.1991 subscreveu e integralizou CR\$ 44.184,63 no aumento de capital realizado no Jurerê Praia Hotel S/A.

Em 30.04.1991 subscreveu e integralizou CR\$ 99.994,80 no aumento de capital realizado na Habitasul Florestal S/A.

Em 30.04.1991 subscreveu e integralizou CR\$ 79.995,38 no aumento de capital realizado na Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras S/A.

Em 19.09.1991 subscreveu e integralizou CR\$ 498,00 na constituição do capital social da Habitasul e Tecnologia Ltda.

Em 10.10.1991 foi deliberada a conversão de partes beneficiárias no valor de CR\$ 26.619,24.

Em 30.04.1991 foi aprovado o aumento do capital de CR\$ 837.484,40 para CR\$ 7.919.689,47 mediante incorporação de reservas de correção monetária e reserva de reavaliação.

Em 30.04.1992 subscreveu e integralizou CR\$ 17.508.833,40 no aumento de capital realizado na Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 30.11.1992 subscreveu e integralizou CR\$ 5.491958,91 no aumento de capital realizado no Hotel Laje de Pedra S/A.

Em 28.04.1992 subscreveu e integralizou CR\$ 1.139.332,88 no aumento de capital realizado no Jurerê Paia Hotel S/A.

Em 28.04.1992 subscreveu e integralizou CR\$ 97.826,11 no aumento de capital realizado no Hotel Jurerê Internacional S/A.

Em 30.04.1992 subscreveu e integralizou CR\$ 730.407,85 no aumento de capital realizado na Habitasul Florestal S/A.

Em 15.04.1992 subscreveu e integralizou CR\$ 1.702.513,00 no aumento de capital realizado na Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras, Móveis e Resinas S/A.

Em 30.04.1992 subscreveu e integralizou CR\$ 18.222,35 no aumento de capital realizado no Super Mercado Jurerê Ltda.

Em 30.04.1992 subscreveu e integralizou CR\$ 4.810,53 no aumento de capital realizado na Habitasul Adm. Assessoria Financeira e Serviços Ltda.

Em 29.04.1992 foi aprovado o aumento do capital de CR\$ 83.685.851,10 para CR\$ 91.629.159,82, mediante a incorporação de reserva de correção monetária.

Em 11.03.1992 foi constituída a Agro Industrial São José do Norte Ltda com um capital social subscrito e integralizado de CR\$ 500.000,00 com o objetivo de explorar atividades Agro-Pastoris.

A CIA.HABITASUL integralizou na data o montante de CR\$ 20.000,00.

Em 30.04.1993 subscreveu e integralizou CR\$ 3.407.295,09 no aumento de capital realizado na Koch Metalúrgica S/A.

Em 23.12.1993 a Empresa Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras, Móveis e Resinas alterou seu tipo judico de Ltda para Sociedade Anônima.

Em 05.12.1994 subscreveu e integralizou R\$ 1.304.926,59 no aumento de capital realizado na Koch Metalúrgica S/A, e, em 30 de novembro do mesmo ano, subscreveu e integralizou R\$ 1.821.533,28 no aumento de capital realizado na Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras, Móveis e Resinas S/A.

Em 31.08.1995 subscreveu e integralizou R\$ 4.646.624,40 no aumento de capital realizado na Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras, Móveis e Resinas S/A., e registrou a constituição da Reserva de reavaliação efetuada na controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, no valor de R\$ 2.390.406,33.

Em 22.04.1996 subscreveu e integralizou R\$ 2.473.667,00 no aumento de capital realizado na Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras, Móveis e Resinas S/A.

Em 30/04/96 subscreveu e integralizou R\$ 2.059.471,68 no aumento de capital realizado na Koch Metalúrgica S/A.

Em 30.11.1996 subscreveu e integralizou R\$ 359.137,25 no aumento de capital realizado na Habitasul Florestal S/A.

Em 31.12.1996 subscreveu e integralizou R\$ 12.312.923,88 no aumento de capital realizado na Habitasul Florestal S/A

Em 31.12.1996 subscreveu e integralizou R\$ 368.560,45 no aumento de capital realizado na Habitasul S/A Comércio Exterior.

Em 31.12.1996 subscreveu e integralizou R\$ 969.510,64 no aumento de capital realizado na Koch Metalúrgica S/A.

Em 31.12.1996 subscreveu e integralizou R\$ 1.503.147,46 no aumento de capital realizado no Jurerê Praia Hotel Ltda.

Em 31.12.1996 vendeu 94.575 ações ordinárias da Habitasul Florestal S/A para Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda no valor de 14.371.590,33.

Em 31.12.1996 vendeu 45.221 ações ordinárias da Habitasul Florestal S/A para Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda por R\$ 6.871.769,49.

Em 31.12.1996 foi feita restituição de capital da Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras, Móveis e Resinas S/A, no valor de R\$ 8.007.865,33.

Em 31.12.1996 a Cia. adquiriu de sua controladora Cia Comercial de Imóveis, 516.868 ações ordinárias nominativas, que representam 35.16% do capital social de Irani Participações S/A. Controladora de Celulose Irani S/A.

Reorganização Operacional

Após a conclusão de minuciosa análise de sua carteira de investimentos, a CIA.HABITASUL optou por encerrar as atividades de empresas que haviam sido constituídas com finalidades precípuas e, por razões mercadológicas, fiscais, ou de estrutura organizacional, e tiveram seus objetivos alterados, como é o caso das empresas:

- * Hotel Jurerê Internacional S/A.
- * Habitasul Negócios de Capital S/A.
- * Habitasul Corretora de Seguros S/A.
- * Habitasul Administração Assessoria Financeira e Serviços Ltda.
- * Agro Industrial São José do Norte Ltda.

Todas estas empresas foram extintas e seus ativos transferidos a CIA.HABITASUL, como restituição de capital, ou transferidos a outras controladas com atividades similares.

Em 15.12.1997 subscreveu e integralizou R\$ 7.198.749,27 no aumento de capital realizado no Hotel Laje de Pedra S/A.

Em 19.12.1997 subscreveu e integralizou R\$ 1.317.397,48 no aumento de capital realizado na Koch Metalúrgica S/A.

Em 31.12.1997 a CIA.HABITASUL. adquiriu de sua controlada Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda 7.864 ações ordinárias nominativas da Habitasul Florestal S/A., pelo valor de R\$ 1.195.995,96

Em 31.12.1997 a CIA.HABITASUL adquiriu de sua controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda 22.444 ações ordinárias nominativas da Habitasul Florestal S/A., pelo valor de R\$ 3.650.621,01

Em 31.12.1997 a CIA.HABITASUL alienou 137.547 ações preferenciais nominativas, classe B do Hotel Laje de Pedra S/A., para Jurerê Praia Hotel Ltda, pelo valor de R\$ 1.853.988,36;

Em 31.12.1997 a CIA.HABITASUL adquiriu de sua controladora Cia Comercial de Imóveis 100.785 ações ordinárias, pelo valor de R4 2.215 mil, de emissão da Irani Participações S/A., Controladora de Celulose Irani S/A., aumentando sua participação de 35,16% para 42,02 %.

Em 19 de janeiro de 1998 a Companhia subscreveu as sobras referentes ao aumento do capital social do Hotel Laje de Pedra S/A, realizado em 11/12/97. A companhia adquiriu 29.946 ações pelo valor de R\$ 542.920,98 aumentando sua participação de 83,15% para 83,54%.

Em 28 de fevereiro de 1998, a empresa controlada Habitasul Crédito Imobiliária S/A promoveu, por deliberação de AGE de 27/03/98, a cisão parcial de seu patrimônio, agrupando em Sociedade Imobiliária, Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, os ativos e atividades concernentes a esse tipo de empresa, mantendo em seu patrimônio os bens, direitos e obrigações e atividades ligadas ao SFH e a geração e gestão de créditos imobiliários.

Em 31 de dezembro de 1998, a Companhia adquiriu de sua controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, 79.036 ações ON da Habitasul Florestal S/A, aumentando sua participação direta nesta empresa para 83,50% de seu capital social total

Em 31 de dezembro de 1998, a Companhia vende a sua nova controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, 2.979.800 quotas da Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, o que resulta em uma diminuição de sua participação direta no capital social desta empresa para: 47,52%, mas também tem uma participação indireta de 52,46% de seu capital social.

Em 31 de dezembro de 1998, a Companhia venda a sua controlada Habitasul Florestal S/A, 392.249 ações de sua coligada Irani Participações S/A, controladora de Celulose Irani S/A, reduzindo sua participação direta nesta empresa para 15,34%.

Em 31 de dezembro de 1999, a Companhia vendeu para sua controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A, 1.823.183 quotas da Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o que resulta de uma diminuição de sua participação direta no capital social desta empresa para: 19,91%, mas também tem uma participação indireta de 80,05% de seu capital social.

Em 31 de dezembro de 1999, a Companhia venda a sua controlada Habitasul Florestal S/A, 126.800 ações de sua coligada Irani Participações S/A, controladora de Celulose Irani S/A, reduzindo sua participação direta nesta empresa para 6,71%.

Em 31 de dezembro de 1999, a Companhia vende a sua controlada Habitasul Informática e Tecnologia Ltda., 52.653 ações de sua coligada Irani Participações S/A, controladora de Celulose Irani S/A, reduzindo sua participação direta nesta empresa para 3,13%.

Em 2001 a Companhia aumentou sua participação na Habitasul Comércio e Representações S/A de 53,18% para 83%.

Em 2001 a Companhia vende sua participação na Koch Metalúrgica S.A., para sua Controladora Cia. Comercial de Imóveis ;

Em 2001, aumentou sua participação direta na Celulose Irani S/A de 0,94% para 11,96%.

Em 2003 a Habitasul Trading S/A passou seu controle acionário para a Celulose Irani S.A.

Em agosto de 2003 a Koch Metal Ltda. foi incorporada pela Cia Comercial de Imóveis.

Em 26 de abril de 2005, foi aprovado pela Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária o grupamento das 913.368.818 ações nominativas, sem valor nominal, representativas do Capital Social, passando para: .

* Número de Ações: 9.133.687

* Ordinárias : 3.152.764

* Preferenciais: 5.950.327 Classe "A" e 30.596 Classe "B".

Em 26 de dezembro de 2006 a Companhia, sua controladora Companhia Comercial de Imóveis e suas controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Laje de Pedra Mountain Village Ltda.

celebraram com a Celulose Irani S/A, sua coligada, um contrato de compra e venda de 11.122.356 ações ordinárias nominativas, de emissão da controlada Habitasul Florestal S/A., correspondentes a 95,36% do capital total.

Esta operação foi divulgada através de publicação de Fato Relevante, atendendo as normas da Comissão de Valores Mobiliários.

Nos exercícios de 2008/2009, subscreveu e integralizou o capital social de algumas controladas.

A Companhia praticamente não realiza operações comerciais com suas empresas interligadas.

As operações, quando ocorrem, são praticadas nas condições normais de mercado.

6. Histórico do emissor / 6.5 - Pedido de falência ou de recuperação

Em 26 de dezembro de 2006 a Companhia, sua controladora Companhia Comercial de Imóveis e suas controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Laje de Pedra Mountain Village Ltda. celebraram com a Celulose Irani S/A, sua coligada, um contrato de compra e venda de 11.122.356 ações ordinárias nominativas, de emissão da controlada Habitasul Florestal S/A., correspondentes a 95,36% do capital total.

Esta operação foi divulgada através de publicação de Fato Relevante, atendendo as normas da Comissão de Valores Mobiliários.

6. Histórico do emissor / 6.6 - Outras inf. relev. - Histórico

Não aplicável.

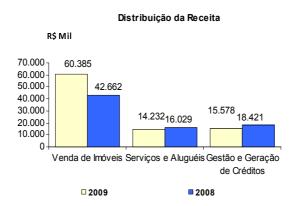
7. Atividades do emissor / 7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas

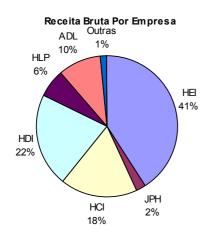
A Companhia tem por atividade preponderante a participação no capital de sociedades Controladas com atuação nas áreas de credito imobiliário-repassadora, gestão de créditos, hotelaria e turismo, empreendimentos imobiliários e prestação de serviços. A principal atividade e foco de atuação das Controladas é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sustentáveis, com a criação de Comunidades Planejadas com a Gestão Compartilhada e Permanente dos Empreendedores, gerando receita através de investimentos no seu banco de terras pela urbanização, incorporação e comercialização de produtos imobiliários e nos serviços de administração hoteleira e de locações. Participa também no capital de empresas coligadas que atuam no reflorestamento, beneficiamento de madeiras, produção de celulose, papel, resinas e embalagens.

7. Atividades do emissor / 7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais

- a. Produtos e Serviços Comercializados
- Venda de imóveis;
- Serviços e Alugueis: locação de imóveis, administração de imóveis, administração de hotéis e hotelaria:
- Gestão e Geração de Créditos: Contratação e Gestão de Créditos Hipotecários e Créditos SFH.
- b. Receitas provenientes dos segmentos e sua participação na receita da Companhia

As receitas da Companhia e suas Controladas ao final do exercício de 2009 foram da ordem de R\$ 90.195 mil apresentando um crescimento de 16,97% em relação ao exercício de 2008 conforme demonstrado abaixo.





HEI Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda
HDI Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A
HCI Habitasul Crédito Imobiliário S/A
ADL Arte Dell Acqua Ltda
HLP Hotel Laje de Pedra S/A
JPH Jurerê Praia Hotel Ltda
Outras

7. Atividades do emissor / 7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais

c. . lucro ou prejuízo resultante do segmentos e sua participação no lucro liquido da Companhia

	2009		20	2008	
		%		%	
Segmento	R\$ mil	Resultado	R\$ mil	Resultado	
Venda de Imóveis	(1.631)	-9,59%	(15.348)	56,32%	
Alugueis e Serviços	(1.760)	-10,35%	(3.080)	11,30%	
Gestão e Geração de Créditos	(3.371)	-19,82%	113	-0,41%	

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

- a. Características do processo de produção
- a.1. Imóveis Empreendimentos Imobiliários

A Companhia e suas Controladas possuem um grande estoque de terrenos em seu Ativo. A característica comum na maioria destas áreas é de serem de grande extensão, exigindo da Companhia e suas Controladas o planejamento de longo prazo, identificando os potenciais produtos e negócios que podem ser colocados no mercado.

Por conta deste modelo de negócios a Companhia e suas Controladas, mantém atualizados os "Masters Plans" e no momento oportuno efetua o lançamento de produtos imobiliários no mercado. Conforme as características do produto, situação de mercado ou outros fatores, constitui parcerias com Construtoras, Incorporadoras ou Urbanizadoras com objetivo de viabilizar os empreendimentos.

- a.2. Serviços e Alugueis Não se aplica
- a.3. Gestão e Geração de Créditos Não se Aplica.
- b. Características no Processo de Distribuição

No segmento imobiliário, a Companhia e suas Controladas, após as definições das estratégias comerciais atua através de Corretores Parceiros com atuação no mercado local e também em âmbito nacional e internacional.

No segmento hoteleiro, alem das parcerias com as principais agencias e operadoras de turismo do mercado, as unidades contam com estrutura comercial própria com atuação nos principais mercados.

 c. Características dos mercados de atuação, em especial: i) participação em cada um dos mercado e ii) condições de competição nos mercados

No segmento imobiliário, a Companhia e suas Controladas, por conta de sua estratégia diferenciada, não possuem participação relevante no mercado.

Nos empreendimentos destinados a clientes de alta renda, a Companhia através de sua controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, desenvolvedora do empreendimento Jurere Internacional, possui reconhecida imagem de sucesso e de valorização imobiliária.

Nos empreendimentos imobiliários destinados a clientes de baixa e media renda, a Companhia através de sua controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, atua no mercado com comercialização de lotes urbanizados e através de parcerias nos programas de incentivo lançados pelo governo.

d. Eventos de Sazonalidade

A Receitas da Companhia e suas Controladas, sofrem eventos sazonais nos empreendimentos e negócios mantidos nos destinos turísticos em Jurerê Internacional localizado no município de Florianópolis - SC e também na serra gaucha no município de Canela - RS.

7. Atividades do emissor / 7.3 - Produção/comercialização/mercados

e. Principais insumos e matérias primas, informando: i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável e ii) eventual dependência de poucos fornecedores e III) eventual volatilidade em seus preços.

A Companhia e suas Controladas, mantém um relacionamento de longo prazo com a maioria de seus fornecedores. As contratações ocorrem seguindo critérios de preço, prazo e qualidade alem da capacitação técnica para o fornecimento a ser contratado. Todos os fornecedores estão sujeitos a fiscalização de órgãos competentes e estão sujeitos a legislação aplicável a cada tipo de material/serviço contratado. Não há relação de dependência com os fornecedores alem dos contratos não contarem com clausulas de exclusividade, tendo a Companhia e suas Controladas total liberdade para contratar o fornecedor dentro dos critérios anteriormente informados.

7. Atividades do emissor / 7.4 - Principais clientes

Não aplicável a Companhia e seus Controladas.

7. Atividades do emissor / 7.5 - Efeitos da regulação estatal

a. Necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

A atividade imobiliária demanda aprovações junto aos órgãos públicos competentes para demarcação e aprovações de áreas, aprovações de projetos, aprovações e licenças para inicio de obras e também para finalização e operação, em especial:

- Aprovação e licenciamento de loteamentos;
- Aprovação e licenciamento de edificações unifamiliares, comerciais e de serviço;
- Aprovação e licenciamento de incorporações;
- Registro Imobiliário de Incorporações e loteamentos;
- Licenças Ambientais Previas (LP);
- Licenças Ambientais de instalação (LI);
- Licenças Ambientais de Operação (LO)

A Companhia e suas Controladas vem encaminhando e obtendo regularmente as autorizações e licenciamentos, estabelecendo as mitigações quando necessário.

b. Política ambiental da Companhia e custos incorridos para o cumprimento da regulação ambiental e, se for o caso, de outras práticas ambientais, inclusive a adesão a padrões internacionais de proteção ambiental

Os custos incorridos para cumprimento da regulação ambiental são os correspondentes as taxas de licenciamento, compensações ambientais decorrentes do processo de licenciamento e os originados de Termos de Ajustamento de Conduta (TACs) firmados com órgãos públicos.

A política ambiental baseia-se em conceitos de sustentabilidade, tendo por base de sustentação o equilíbrio social, ambiental e econômico dos negócios. Apoiamos ações de educação ambiental nos locais onde atuamos. Cabe ressaltar em especial o apoio a certificação Bandeira Azul na Praia de Jurere Internacional.

c. Dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

A Companhia e suas Controladas não dependem de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento de suas atividades que não sejam aqueles de propriedade própria.

7. Atividades do emissor / 7.6 - Receitas relevantes no exterior

Não há.

7. Atividades do emissor / 7.7 - Efeitos da regulação estrangeira

Não aplicável a Companhia e suas Controladas.

7. Atividades do emissor / 7.8 - Políticas socioambientais

Não há.

7. Atividades do emissor / 7.9 - Outras inf. relev. - Atividades

Não há.

8. Negócios extraordinários / 8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante

a) Controladores

Companhia Comercial de Imóveis - CNPJ 92.752.377/0001-15

b) Controladas e Coligadas

b.1) Controladas

- Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A.
- Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.
- Laje de Pedra Mountain Village Ltda.
- Habitasul Crédito Imobiliário S/A.
- Consulplan Consultoria e Planejamentos Ltda.
- Jurerê Praia Hotel Ltda.
- JI Administração Hoteleira Ltda.
- Habitasul Comercio e Representações S/A

b.2) Coligadas

- Celulose Irani S/A
- Irani Participações S/A
- Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda.
- Arte Dell'Acqua Ltda.
- Hotel Laje de Pedra S/A
- Vale da Ferradura Turismo Ltda.

c) Participações do emissor em sociedades do Grupo

CONTROLADA/COLIGADA	CPF/CNPJ	PARTICIPAÇÃO DO CAPITAL
IRANI PARTICIPAÇÕES S.A.	86.861.515/0001-00	23,56%
CELULOSE IRANI S.A.	92.791.243/0001-03	13,00%
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	87.919.437/0001-01	26,16%
JURERÊ PRAIA HOTEL LTDA.	83.948.380/0001-18	99,99%
CONSULPLAN - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA.	92.988.690/0001-57	98,43%
HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A.	92.859.800/0001-80	99,98%
HABITASUL DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	03.078.261/0001-12	99,98%
JI ADMINISTRACAO HOTELEIRA LTDA	10.892.102/0001-12	99,98%
LAJE DE PEDRA MOUNTAIN VILLAGE LTDA	04.937.764/0001-69	16,67%
HABITASUL COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES S.A	89.179.055/0001-14	90,70%

d) Participações de sociedades do grupo no emissor

Não há partições de sociedades do grupo na Companhia.

8. Negócios extraordinários / 8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante

- e) Sociedades sob Controle Comum
- Irani Participações S/A CNPJ 86.861.515/0001-00
- Koch Metalúrgica S/A CNPJ 92.693.928/0001-17
- Jurere Open Shopping Ltda CNPJ 78.621.174/0001-69

8. Negócios extraordinários / 8.2 - Alterações na condução de negócios

Não aplicável.

8. Negócios extraordinários / 8.3 - Contratos relevantes

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nao ocorreram operacoes de reestruturacao no ultimos 3 exercicios.

8. Negócios extraordinários / 8.4 - Outras inf. Relev. - Negócios extraord.

Não há.

9. Ativos relevantes / 9.1 - Outros bens relev. ativo não circulante

Não há.

9. Ativos relevantes / 9.1.a - Ativos imobilizados

Descrição do bem do ativo imobilizado	País de localização	UF de localização	Município de localização	Tipo de propriedade
PARQUE VALE DA FERRADURA	Brasil	RS	Canela	Própria

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nao ha patentes, marcas e licencas relevantes no ativo.

9. Ativos relevantes / 9.1.c - Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais Unidade)		Data	Valor (Reais Unidade)		
CELULOSE IRANI S/A	92.791.243/0001-03	24-2	Coligada	Brasil	RS	Porto Alegre	Fabricacao de Celulose, Papel, Chapas e Caixas de Papelao Ondulado, Moveis e Resinas	13,000000
				Valor mercado)			
31/12/2009	87,940000	0,000000	0,00	Valor contábi	i 31/12/2009	12.216.855,71		
21/12/2008	-50,660000	0,000000	35.756,10) ְ				
31/12/2007	16,730000	0,000000	646.669,86	5				
Razões para aquisição	e manutenção de tal partici	pação						
A aquisicao e a manute	ncao estao de acordo com a e	strategia de longo pra	azo da Companhia.					
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Administracao de bens proprios e de tercerios e representacao comercial comissionda	93,820000
				Valor mercado)			
31/12/2009	65,830000	0,000000	0,00	Valor contábi	I 31/12/2009	1.559.782,54		
21/12/2008	-44,150000	0,000000	0,00) ְ				
31/12/2007	-2,690000	0,000000	0,00) ¦				
Razões para aquisição	e manutenção de tal partici	pação						
A aquisicao e a manute	ncao da participacao faz parte	da estrategia de long	go prazo da Companhia.					
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Pratica de operacoes de repasse dos recursos do SFH sem captacao de recusos.	99,980000
				Valor mercado	•			
31/12/2009	-10,000000	0,000000	0,00	Valor contábi	i 31/12/2009	30.337.749,24		
21/12/2008	0,170000	0,000000	0,00)				

31/12/2007	0,790000	0,000000	195.783,83					
Razões para aquisição	o e manutenção de tal participação							
A aquisicao e a manute	ncao da participacao esta de acordo	com a estrategica de longo pra	azo da Companhia	l .				
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12 -	Controlada		Brasil	RS	Porto Alegre	Compra e venda, permuta, intermediacoes, corretagens, locacoes e adminstracao de imoveis, lancamento e exploracao de empreendimentos imobiliarios, incorporacao, construcao, loteamentos, urbanizacao e prestacao de servicos.	99,980000
				Valor mercado	0			
31/12/2009	267,720000	0,000000	0,00	Valor contábi	il 31/12/2009	12.055.098,53		
21/12/2008	-88,960000	0,000000	0,00					
31/12/2007	35,530000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição	o e manutenção de tal participação							
A aquisicao e a manute	ncao da participacao esta de acordo	com a estrategia de longo praz	zo da Companhia.					
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01 -	Controlada		Brasil	RS	Porto Alegre	Compra e venda, permuta, intermediacoes, corretagens, locacoes e adminstracao de imoveis, lancamento e exploracao de empreendimentos imobiliarios, incorporacao, construcao, loteamentos, urbanizacao e prestacao de servicos.	26,160000
				Valor mercado	0			
31/12/2009	0,290000	0,000000	0,00	Valor contábi	il 31/12/2009	8.552.723,39		
21/12/2008	-28,500000	0,000000	0,00					
31/12/2007	1,790000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição	o e manutenção de tal participação							
A aquisicao e a manute	ncao da participacao esta de acordo	com a estrategia de longo praz	zo da Companhia.					
IRANI PARTICIPACOES S/A	86.861.515/0001-00 -	Coligada		Brasil	RS	Porto Alegre	Participacoes em outras empresas	23,560000
				Valor mercado	0			
31/12/2009	152,340000	0,000000	0,00	Valor contábi	il 31/12/2009	11.996.624,07		
21/12/2008	-57,720000	0,000000	611.853,21					
31/12/2007	-12,730000	0,000000	84.621,17					
Razões para aquisição	o e manutenção de tal participação							
A aquisicao e a manute	ncao da participacao faz parte da est	rategia de longo prazo da Com	npanhia					
JURERE PRAIA HOTEL LTDA	83.948.380/0001-18 -	Controlada		Brasil	RS	Porto Alegre	Exploracao hoteleria e locacao de imoveis.	99,990000

9. Ativos relevantes / 9.1.c - Participação em sociedades

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais Unidade)		Data	Valor (Reais Unidade)		
				Valor mercado				
31/12/2009	12,790000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2009	3.454.712,07		
21/12/2008	-22,960000	0,000000	0,00					
31/12/2007	-1,620000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição	o e manutenção de tal particij	oação						
A aquisicao e a manute	encao da participacao esta de a	cordo com a estrateg	a de longo prazo da Companhia					
LAJE DE PEDRA MONTAIN VILLAGE LTDA	04.937.764/0001-69	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Incorporacao,construcao,urbanizacao, lanacmento e exploracao do empreendimento imobiliario denominado Laje de Pedra Montain Village.	16,670000
				Valor mercado				
31/12/2009	0,110000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2009	1.540.547,21		
21/12/2008	-1,900000	0,000000	0,00					
31/12/2007	-6,110000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição	o e manutenção de tal particij	oação						
A aquisicao e a manute	encao da participacao tem como	objetivo a comercial	zacao de empreendimento imobi	liario.				

9. Ativos relevantes / 9.2 - Outras inf. relev. - Ativos Relev.

Não há.

a) condições financeiras e patrimoniais gerais

A Diretoria entende que a Companhia e suas Controladas apresentam condições financeiras e patrimoniais satisfatórias para o bom andamento de suas atividades sociais, bem como para a satisfação de todas as suas obrigações financeiras no curto, médio e longo prazo.

A realização do VGV dos produtos concluídos e em fase de conclusão, onde foram aplicados os recursos captados, permite a integral liquidação dos passivos financeiros bem como a liquidez necessária para a continuidade dos empreendimentos em curso e desenvolvimento de novos.

b) estrutura de capital e possibilidade de resgate de ações ou quotas, indicando: i) hipóteses de resgate; ii) fórmula de cálculo do valor do resgate

A atual estrutura de capital, demonstrada abaixo, no entendimento da Diretoria, se mostra compatível com as atividades desenvolvidas pela Companhia.

Empréstimos e Financi	R\$ mil		
	2009	2008	Variação
Curto Prazo	47.955	57.883	(17,15%)
Longo Prazo	13.586	12.124	12,06%
Total	61.541	70.007	(12,09%)
Patrimônio Liquido	102.778	85.769	19,83%
Divida Liquida/PL	59,88%	81,62%	

Os itens i e ii do formulário de referencia não se aplicam a Companhia.

c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia realizou, através da controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, a conclusão do empreendimento II Campanario Villagio Resort, principal investimento imobiliário da Companhia nos últimos 5 anos que, conjuntamente com os empreendimentos da linha Arte Dell A'cqua, perfazem um estoque de produtos no site Jurere Internacional de mais de R\$ 100 milhões a preço de tabela de venda. A realização deste estoque permitira nos próximos anos a geração de caixa necessária para o cumprimento de todas as obrigações assumidas.

No que tange a velocidade da realização deste estoque em relação ao vencimento da divida, a Companhia e suas Controladas tem buscado revisar, permanentemente, o perfil da dívida para garantir a liquidez, e para isto utiliza-se de operações garantidas por Cessão Fiduciária de Recebíveis originários da comercialização dos produtos reforçando, se for o caso, com alienação fiduciária ou hipoteca de imóveis e aval da *holding*.

d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos nãocirculantes utilizadas; e e) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Companhia capta recursos por meio de contratos de financiamentos com instituições financeiras de grande e médio porte, quando necessário, os quais são empregados no financiamento das necessidades de capital de giro.

No financiamento de ativos não-circulantes, a controlada Hotel Laje de Pedra S/A, utilizou-se de linha de Financiamento BNDES Automático através do agente Caixa RS – Agencia de Fomento, para obras de revitalização do Hotel.

f) níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo: i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes; ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras; iii) grau de subordinação entre as dívidas; iv) eventuais restrições impostas a Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

A Companhia e suas Controladas apresentaram redução no grau de endividamento conforme demonstrado no 10.1.b supra.

As operações de Empréstimo e Financiamentos Bancários para capital de giro e para aplicação em obras e empreendimentos imobiliários estão demonstradas no quadro abaixo:

R\$ mil		Consol	idado		
Tipo de Dívida	Indexador	2009	2008	Vencimento Final	Garantias
Contas Garantidas	CDI	2.058	6.839	14/06/2010	Aval da Controladora
Cessão de Notas Promissórias	-	700	-	28/01/2010	Aval da Controladora
Empréstimos Capital de Giro	CDI	38.700	37.533	18/01/2013	Alienação Fiduciária/ Hipoteca de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
Plano Empresário	TR	8.218	14.340	17/05/2010	Alienação Fiduciária/ Hipoteca de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
		49.676	58.712		
Parcela Circulante		36.090	46.588		
Parcela Nao Circulante		13.586	12.124		

Taxa média ponderada de 14,15% a.a.

A Companhia e suas Controladas não possuem operações financeiras que tenham: ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras; iii) grau de subordinação entre as dívidas; iv) eventuais restrições impostas a Companhia e suas Controladas, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

g) limites de utilização dos financiamentos já contratados

A Companhia e suas Controladas não possuem limites de crédito contratados com instituições financeiras a serem utilizados, que não os já demonstrados na posição de endividamento que consta no Balanço encerrado em 31 de dezembro de 2009, exceto com relação a limites de Contas Garantidas para suprir eventuais defluxos.

h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

A Companhia tem por atividade preponderante a participação no capital de outras sociedades de ramos diversificados, abrangendo as seguintes atividades: crédito imobiliário-repassadora; gestão de créditos; hotelaria e turismo; empreendimentos imobiliários; prestação de serviços; reflorestamento, beneficiamento de madeira, celulose, papel e embalagens.

As demonstrações contábeis do exercício foram elaboradas de acordo com a Lei nº 6.404/76, e em especial a Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, as quais introduziram alterações como a demonstração dos fluxos de caixa e a segregação dos ativos e passivos em circulante e não circulante.

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas em conformidade com os princípios de consolidação determinados pela legislação societária e normas estabelecidas pela CVM, em especial a Instrução nº 247/96. Desta forma, foram eliminadas as participações entre empresas, consolidados os saldos ativos e passivos, receitas e despesas. As parcelas do patrimônio líquido e

do resultado referentes às participações minoritárias estão apresentadas em destaque no balanço patrimonial e demonstração do resultado do exercício consolidado.

COMPARAÇÃO DOS RESULTADOS OPERACIONAIS APURADOS NOS EXERCICIOS SOCIAS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 31 DE DEZEMBRO DE 2008.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO						
	CONSO	LIDADO				
	31.12.2009	31.12.2008				
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	115.193	52.637				
Resultado de Participações Societárias	23.752	(27.251)				
Receitas de Operações de Crédito	15.578	18.420				
Receitas c/Vendas de Merc. E Serviços	75.863	61.468				
(-) Deduções da Receita Bruta	(9.026)	(9.374)				
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	106.167	43.263				
(-) Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	(37.723)	(39.358)				
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO	68.444	3.905				
DESPESAS OPERACIONAIS	(51.126)	(48.943)				
Despesas Administrativas	(27.797)	(33.681)				
Despesas Com Vendas	(3.642)	(3.673)				
Depreciações e Amortizações	(432)	(612)				
Resultado da Operações Financeiras	(11.531)	(4.296)				
Despesas Financeiras	(21.732)	(10.027)				
Receitas Financeiras	10.201	5.731				
Outras Despesas Operacionais	(9.101)	(8.202)				
Outras Receitas Operacionais	1.377	1.521				
RESULTADO OPERACIONAL	17.318	(45.038)				
RESULTADO ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DO	17.318	(45.038)				
IMPOSTO DE RENDA E DAS PARTICIPAÇÕES NO LUCRO		, ,				
Provisão p/ Imposto de Renda e Contribuição Social	(328)	(528)				
RESULTADO ANTES DAS PARTICIP. DOS MINORITÁRIOS	16.990	(45.566)				
Participações Minoritárias	19	(254)				
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	17.009	(45.820)				
LUCRO (PREJUÍZO) POR MIL AÇÕES DO CAPITAL SOCIAL	-	-				

Receita Operacional Liquida

A receita operacional liquida relativa ao exercício de 2009 atingiu R\$ 106.167 mil, apresentando uma evolução de 145,4% (R\$ 62.904 mil) em relação ao exercício de 2008, onde registrou R\$ 43.263 mil. Os principais fatores que impactaram nesta evolução foram: i) os resultados de Equivalência Patrimonial das participações societárias que a Companhia e suas Controladas possuem nas Coligadas Irani Participações S/A e na Celulose Irani S/A que representaram em 2009 R\$ 19.853 mil ante um resultado negativo de R\$ 27.251 mil em 2008, apresentando, portanto, variação de R\$ 47.104 mil em relação ao exercício de 2008; ii) aumento da Receita da Venda de Imóveis em R\$ 17.723 mil no exercício de 2009 em relação ao exercício de 2008.

Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos

Não houve variação significativa no Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos.

Lucro Bruto

A variação apresentada no Lucro Bruto decorre das variações na Receita Operacional Liquida e no Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos conforme comentado nos itens acima.

Despesas Operacionais

As Despesas Operacionais apresentaram variação de 4,46% no exercício (R\$ 2.183 mil). Merece destaque a redução nas Despesas Administrativas (R\$ 5.884 mil) resultado da revisão dos processos operacionais implementados no exercício e o acréscimo do resultado de Operações Financeiras (R\$ 7.235 mil) por conta da maior utilização de recursos de terceiros.

Lucro Liquido

O Lucro Liquido atingiu no exercício de 2009 o total de R\$ 17.009 mil, variando positivamente R\$ 62.829 mil em relação ao prejuízo de R\$ 45.820 mil obtido em 2008. Dentre outros aspectos o lucro liquido apresentado sofreu forte impacto do Resultado de Equivalência Patrimonial das Participações Societárias da Companhia e suas Controladas nas Empresas Coligadas Irani Participações S/A e Celulose Irani S/A e do aumento nas Receitas de Vendas de Imóveis, conforme descrito no comentário sobre a Receita Operacional Liquida.

COMPARAÇÃO DAS PRINCIPAIS CONTAS PATRIMONIAIS DOS EXERCICIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 31 DE DEZEMBRO DE 2008.

ATIVO						
	CONSO	LIDADO				
	31.12.2009	31.12.2008				
CIRCULANTE	350.367	374.289				
Disponibilidades	794	1.306				
Caixa e Bancos	791	941				
Títulos Vincul. Ao Mercado Aberto	3	365				
Créditos	41.442	48.504				
Clientes	34.129	40.965				
Adiantamentos	-	1.737				
Outros Créditos	5.542	3.330				
Impostos a Recuperar	1.771	2.472				
Estoques	308.131	324.479				
NÃO CIRCULANTE	363.312	350.031				
Realizável a Longo Prazo	233.930	253.278				
Clientes	174.781	172.872				
Créditos c/Sociedades Ligadas	654	14.202				
Direitos Creditícios	4.578	4.279				
Devedores p/depósito em Garantia	11.977	11.977				
Créditos Tributários	834	2.130				
Depósitos Judiciais e Cauções	1.205	1.057				
Créditos Retidos FGTS e FCVS	28.709	26.827				
Outros Créditos	11.192	19.934				
Investimentos	85.552	51.657				
Partic. Em Socied. Controladas	16.153	16.763				
Partic. Em Socied. Coligadas Partic. Em Socied. Coligadas	54.576	30.661				
Outros Investimentos	14.823	4.233				
Imobilizado	43.314	44.386				
Intangivel	37	32				
Diferido	479	678				
TOTAL DO ATIVO	713.679	724.320				

Ativo Circulante

Disponibilidades

A variação apresentada no exercício nas Disponibilidades (redução de R\$ 512 mil) não foi significativa.

Créditos

O saldo da conta de Créditos apresentou, no exercício, redução de R\$ 7.062 mil. As principais variações ocorridas foram: i) redução de R\$ 6.836 mil na conta de Clientes, por conta do término das obras do empreendimento II Campanário Villagio Resort e conseqüente realização dos valores vinculados a entrega das unidades bem como da utilização de tabelas de vendas mais curtas no exercício; ii) acréscimo de R\$ 2.212 mil na Conta de Outros Créditos decorrentes basicamente da inclusão da conta de Adiantamentos demonstrada em item próprio no exercício de 2008, de Valores a Recuperar de condôminos relativos a Gastos com a instalação do condomínio e Pool Hoteleiro do Empreendimento II Campanario Villagio Resort e no acréscimo de valores relativos a FGTS a receber da CEF por amortizações e liquidações de créditos imobiliários; iii) redução na conta de Impostos a Recuperar por conta da utilização dos créditos tributários.

Estoques

Em 31 de Dezembro de 2009 a conta Estoques registrou o saldo de R\$ 308.131 mil apresentando redução de R\$ 16.348 mil em relação a 31 de dezembro de 2008, quando apresentava um saldo de R\$ 324.479 mil. Tal redução reflete: i) o termino das obras do empreendimento II Campanario Villagio Resort bem como as baixas por vendas efetuadas no exercício; ii) transferências para a Conta de Investimentos de Imóveis destinados a renda; iii) acréscimos relativos a Custos Incorridos nos empreendimentos, basicamente II Campanario Villagio Resort e Arte Dell' Acqua III, durante o exercício de 2009.

Ativo Não Circulante - Realizável a Longo Prazo

O Realizável a Longo Prazo apresentou redução de R\$ 19.348 mil no exercício de 2009. As variações significativas foram: i) redução de R\$ 13.548 mil na Conta Créditos com Sociedade Ligadas decorrente de amortizações feitas pelas coligadas Irani Participações S.A. e Celulose Irani S.A.; ii) redução de R\$ 1.296 mil na conta de Créditos Tributários por conta da revisão dos parcelamentos de tributos conforme estabelecido na lei 11.941/09; iii) aumento de R\$ 1.882 mil na conta Créditos Retidos FGTS e FVCS, por conta de apropriação de encargos. iv) redução de R\$ 8.742 mil em Outros Créditos relativos, basicamente, a consolidação de Investimentos de revitalização do complexo esportivo Jurere Sport Center transferido para conta de Outros Investimentos (R\$ 4.275 mil), a baixa de Cotas de Gastos Pré-operacionais do Empreendimento II Campanário Villagio Resort (R\$ 1.787 mil) e a baixa de Outros Créditos por Investimentos em andamento (R\$ 2.043 mil). v) As demais contas do Realizável a Longo Prazo não apresentaram variações significativas.

Ativo não Circulante - Investimentos

As Contas de Investimentos aprestaram, no exercício de 2009, um aumento de R\$ 33.895 mil. As variações significativas foram: i) aumento de R\$ 23.915 mil nas Participações em Sociedades Coligadas decorrentes de acréscimos por Equivalência Patrimonial na Irani Participações S.A. e Celulose Irani S.A conforme comentado nas variações da Receita Liquida e por aumento de participação da Companhia e Controladas na Irani Participações S.A. ii) aumento de R\$ 10.590 mil em Outros Investimentos que correspondem, basicamente, a transferência de R\$ 6.440 mil de Imóveis destinados a renda da conta de Estoques e R\$ 4.275 mil relativos a consolidação de Investimentos de revitalização do complexo esportivo Jurere Sport Center.

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUII	00	
	CONSO	LIDADO
	31.12.2009	31.12.2008
CIRCULANTE	82.754	104.137
Fornecedores	6.294	17.903
Obrigações por Empréstimos e Financ.	48.749	59.189
Provisão para Pagamentos a Efetuar	1.449	1.309
Participações Estatutárias e Dividendos	2.070	2.071
Impostos e Contrib. A Recolher	7.731	5.330
Provisão p/Custo Orçado	8.379	10.674
Outras Exigibilidades	8.082	7.661
NÃO CIRCULANTE	528.147	534.414
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	528.147	534.414
Obrig.por Empréstimos e Financ.	13.586	12.124
Prov. Passivos p/Contingentes	472.637	471.081
Débitos c/Sociedades Ligadas	508	1.014
Impostos e Contrib. A Recolher	8.496	16.504
Outras Exigibilidades	19.493	17.893
Resultado do Exercícios Futuros	13.054	15.406
Participações Minoritárias	373	392
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	102.778	85.769
Capital Social	127.182	127.182
Reservas de Capital	162	162
Reservas de Reavaliações	643	799
Reservas Estatutárias		2.514
Prejuízos Acumulados	(25.209)	(44.888)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	713.679	724.320

Passivo Circulante

O Passivo Circulante apresentou, no exercício de 2009, redução de R\$ 21.383 mil. As variações significativas foram: i) a conta de Fornecedores que apresentou redução de R\$ 11.609 mil. Esta redução corresponde, basicamente, a liquidação de faturas de fornecedores do empreendimento II Campanário Villagio Resort em função do término das obras; ii) o saldo de Empréstimos e Financiamentos que apresentou redução de R\$ 10.440 mil que corresponde, basicamente, a amortização de Empréstimo por Repasses de valores financiados face ao termino das obras do empreendimento II Campanário Villagio Resort e amortizações de outros empréstimos e financiamentos; iii) crescimento de R\$ 2.401 mil, no exercício de 2009, nos Impostos e Contribuições que corresponde basicamente a Impostos Municipais em fase de Parcelamento; iv) redução nas Provisões para Custo Orçado, em R\$ 2.295 mil, decorrente da realização do Custo Orçado em função do andamento das obras e dos Recebimentos de clientes, notadamente do empreendimento II Campanario Villagio Resort.

As demais contas do Passivo Circulante não apresentaram variações significativas.

Exigível a Longo Prazo

O Exigível a Longo Prazo apresentou, no exercício de 2009, redução de R\$ 6.267 mil. As variações significativas foram: i) os saldos dos Empréstimos e Financiamentos apresentaram crescimento de R\$ 1.462 mil; ii) crescimento na Provisão de Passivos Contingentes decorrente do reconhecimento pela controlada Habitasul Credito Imobiliário S/A de processo trabalhista no montante de R\$ 1.558 mil. iii) redução nos Impostos e Contribuições a Recolher, decorrente, basicamente da revisão dos Parcelamentos de Impostos com base no estabelecido na lei 11.941/09; iii) Aumento em Outras

Exigibilidades no montante de R\$ 1.600 mil que, corresponde, basicamente, a valores a repassar a terceiros por administração de imóveis, cobrança e seguros; iv) redução de R\$ 2.352 mil no Resultado de Exercícios Futuros por conta dos Recebimentos de Clientes e conseqüentes apropriações de Rendas no Exercício; v) As demais contas do Exigível a Longo Prazo não apresentaram variações significativas.

Patrimônio Liquido

Em 31 de dezembro de 2009 o Patrimônio Liquido da Companhia corresponde a R\$ 102.778 mil, apresentando aumento de 19,83% em relação a 31 de dezembro de 2008. Este aumento decorre da redução dos prejuízos acumulados ocorrida em função do Lucro Liquido do Exercício.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

a) resultado das operações da Companhia, em especial: i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita; e ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais; b) variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços; e do; c) impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia.

A Companhia tem por atividade preponderante a participação no capital de sociedades Controladas com atuação nas áreas de crédito imobiliário-repassadora, gestão de créditos, hotelaria e turismo, empreendimentos imobiliários e prestação de serviços. A principal atividade e foco de atuação das Controladas é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sustentáveis, com a criação de Comunidades Planejadas com Gestão Compartilhada e Permanente dos Empreendedores, gerando receita através de investimentos no seu banco de terras pela urbanização, incorporação e comercialização de produtos imobiliários e nos serviços de administração hoteleira e de locações. Participa também no capital de empresas coligadas que atuam no reflorestamento, beneficiamento de madeiras, produção de celulose, papel, resinas e embalagens.

O 2009 foi marcado pelos impactos provocados pela crise econômica e financeira mundial iniciada no final de 2008. Em meio a crise a companhia teve como destaques o inicio da operação hoteleira do empreendimento do II Campanário Villagio Resort e a retomada das vendas no segmento de media/baixa renda com o lançamento do empreendimento Vale Ville em Gravataí - RS e na formação de parceria para atuação no segmento de baixa renda no programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal.

No segmento imobiliário destinado a clientes de alta renda, a Companhia e suas Controladas atuam em empreendimentos com características turísticas, tendo como fator de forte impacto nas suas receitas a sazonalidade em Jurerê Internacional – Florianópolis/SC e na Serra Gaucha – Canela/RS.

No ano de 2009 a Companhia e suas Controladas passaram a atuar com maior intensidade nos segmentos de baixa renda em áreas próprias na grande Porto Alegre/RS. Estes segmentos por sua vez são menos suscetíveis as crises financeiras como a iniciada no final de 2008, como também contam com forte apoio governamental com os programas para redução do déficit habitacional.

As principais taxas indexadoras presentes nos negócios da Companhia e suas Controladas são o INCC, IGP-M e CDI.

- INCC: a maior parte dos custos da Companhia e suas Controladas e todas as carteiras de recebimentos de empreendimentos não finalizados são atualizados por este índice.
- IGP-M: toda a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados pela Companhia e suas Controladas é atualizada por este índice.
- CDI: Todas as aplicações financeiras da Companhia e suas Controladas e aproximadamente 80% do seu endividamento total estão atrelados ao CDI.
- Taxas de cambio: A Companhia e suas Controladas não possuem dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira, bem como nenhum dos custos relevantes da Companhia e suas Controladas é denominado em moeda estrangeira. A coligada Celulose Irani S.A. tem parte de suas receitas e passivos vinculados a moedas estrangeiras.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

No 1ª. Semestre de 2009 foi constituída a empresa JI Administração Hoteleira Ltda com o objetivo de assumir todas as atividades de gestão dos ativos hoteleiros pertencentes ao Grupo bem como da prestação de serviços de gestão para terceiros, atividades antes exercidas pelo controladas Jurerê Praia Hotel Ltda e Hotel Laje de Pedra S/A. A criação da Controlada teve como objetivo a racionalização nos custos de gestão bem como o alinhamento de praticas inerentes as atividades hoteleiras.

Não ocorreram eventos ou operações não usuais.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

a) mudanças significativas nas práticas contábeis

As Leis nº 11.638/07 e 11.941/09 alteraram determinados artigos da Lei 6404/76 e introduziram diversas modificações para a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis.

Um dos objetivos das citadas Leis é a convergência das normas contábeis vigentes no Brasil às normas internacionais de contabilidade (IFRS), atribuindo à Comissão de Valores Mobiliários – CVM o poder de emitir normas para as companhias abertas.

A Comissão de Valores Mobiliários - CVM participa do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e tem, mediante a emissão de Deliberações, aprovado os Pronunciamentos Contábeis emitidos pelo CPC. No final de 2009 o CPC emitiu diversos pronunciamentos, todos aprovados pela CVM, mas com vigência a partir de 2010. A Companhia passou a analisar estes novos pronunciamentos para verificar quais terão reflexos nas suas demonstrações contábeis no exercício de 2010 e quais ajustes eventualmente deverão ser efetuados nas demonstrações contábeis de 2009 para efeitos de comparabilidade com as demonstrações contábeis a serem encerradas em 31 de dezembro de 2010. Os estudos e análises dos ajustes e reclassificações, bem como a quantificação dos valores, decorrentes desse processo de convergência às normas internacionais serão submetidos ao Conselho de Administração e aos Auditores Independentes e no curso do exercício de 2010 a Companhia estará adotando tais procedimentos e fará divulgação da aplicação e seus efeitos nas demonstrações contábeis.

b) ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

O auditor independente fez a seguinte ressalva no seu relatório de auditoria: "5. Em nossa opinião e baseada no parecer de outros auditores independentes, exceto quanto aos procedimentos adotados pelas sociedades controladas/coligadas descritos e quantificados no parágrafo 3, as demonstrações contábeis acima referidas, lidas em conjunto com as notas explicativas, representam, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES e da Companhia e suas controladas e coligadas em 31 de dezembro de 2009 e 2008, o resultado de suas operações, as mutações do patrimônio líquido, os fluxos de caixa e o valor adicionado correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com os princípios e práticas contábeis adotados no Brasil"

O parágrafo 3 referido na ressalva acima descreve: " 3. Conforme descrito na nota explicativa nº 18, a Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Arte Dell Acqua Ltda. e a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., controladas da COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES, atendendo dispositivo da legislação tributária, contabilizam no grupo de resultados de exercícios futuros o valor das receitas e custos decorrentes de vendas a prazo de suas unidades imobiliárias, reconhecendo no resultado do exercício tais valores apenas por ocasião da sua realização, onde o valor líquido de imposto de renda e contribuição social a ser transferido por equivalência patrimonial para a COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕÉS seria de, aproximadamente, R\$ 8.616 mil (R\$ 10.168 em 2008), aumentando o Patrimônio Líquido. A adoção desta prática contábil e considerando que os investimentos em controladas são registrados por equivalência patrimonial, os impactos, líquidos dos efeitos fiscais, nas demonstrações contábeis da controladora seriam os seguintes: a) os investimentos e o patrimônio líquido registrados a menor em R\$ 8.616 mil (R\$ 10.168 em 2008); b) o lucro do exercício seria aumentado para R\$ 25.625 mil (em 2008 o prejuízo líquido seria de R\$ 35.652 mil). Nas demonstrações contábeis consolidadas os impactos seriam os seguintes: a) o resultado de exercícios futuros registrado a maior em R\$ 13.054 mil (R\$ 15.406 mil em 2008); b) patrimônio líquido registrado a menor em R\$ 13.054 mil (R\$ 15.406 mil em 2008) e c) o lucro líquido registrado seria de R\$ 25.625 mil (prejuízo líquido de R\$ 35.652 em 2008). O lucro por ação em 2009 seria de R\$ 2,8055 (prejuízo por ação em 2008 de R\$ 3,9033).

Alem da ressalva devidamente demonstrada acima, o auditor inclui parágrafo de ênfase quanto aos procedimentos que estão sendo adotados pela Companhia em relação aos Pronunciamentos Contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários, e que, após submetidos ao Conselho de Administração e aos Auditores Independentes serão adotados no curso do exercício de 2010.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

A Controladora e Controladas utilizam as mesmas práticas contábeis para o levantamento de suas demonstrações contábeis e as principais estão descritas a seguir:

a) REGIME DE CONTABILIZAÇÃO

As receitas e despesas são registradas segundo o regime de competência dos exercícios e refletem o resultado das operações no exercício de 2009, exceto: as empresas Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Arte Dell'Acqua Ltda e Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. adotam as determinações da legislação tributária que implicam, entre outras conseqüências, a utilização do grupo de contas "Resultados de Exercícios Futuros" para o registro dos resultados relativos às parcelas a receber de vendas a prazo de unidades imobiliárias, cujo valor em 31/12/2009 monta R\$ 13.054 mil (R\$ 15.406 mil em 31/12/2008), o qual, líquido de imposto de renda e contribuição social, se transferido por equivalência patrimonial para a Companhia Habitasul de Participações, seria de aproximadamente R\$ 8.616 mil (R\$ 10.168 mil em 31/12/2008), aumentando o Patrimônio Líquido. A controladora participa direta e indiretamente nas referidas Empresas com 99,98%.

b) ATIVO CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE (REALIZÁVEL A LONGO PRAZO)

Estão demonstrados pelos valores de realização e, quando aplicáveis, acrescidos dos rendimentos contratados e as variações monetárias incorridas.

c) ESTOQUE

Os estoques estão avaliados pelo custo de aquisição e /ou produção.

d) INVESTIMENTOS

As participações em Sociedades Controladas e Coligadas foram avaliadas pelo Método da Equivalência Patrimonial Os demais investimentos foram avaliados pelo custo corrigido monetariamente até 31/12/95 e, após, demonstrados pelo valor histórico, conforme determina a Lei nº 9.249-95.

e) IMOBILIZADO

Éstá demonstrado pelo custo de aquisição menos depreciações acumuladas, corrigido monetariamente até 31/12/95. Após esta data está demonstrado a valores históricos. As depreciações e amortizações foram calculadas pelo método linear, considerando o tempo de vida útil-econômica estimado dos bens.

f) PASSIVO CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

As obrigações sujeitas a reajustes pelas variações monetárias foram atualizadas até a data do balanço, sendo o efeito líquido dessas atualizações refletido no resultado do exercício. A Habitasul Crédito Imobiliário S.A. amortizou em 01 de julho de 2002, e em 30 de junho de 2003 de forma antecipada, junto à Caixa Econômica Federal, o valor de R\$ 92.293 mil, e de R\$ 10.820 mil mediante cessões de créditos recuperados, conforme previsto em seu contrato com o FGDLI, tendo registrado o mencionado valor em Provisão para Contingências. As reversões destas provisões ocorrerão quando do acolhimento pela CEF dos pagamentos efetuados. O valor de R\$ 1.558 se refere processo trabalhista da Habitasul Crédito Imobiliário S.A. O valor de R\$ 367.967 mil corresponde a recursos do FGDLI, da Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., sobre os quais incide taxa de juros de 6,17% ao ano e taxa referencial (TR), com vencimentos semestrais, sendo a última parcela em 01 de janeiro de 2007. A CEF/EMGEA ajuizou ação que se encontra suspensa estando em tramite embargos de devedor onde se assevera o pagamento integral da dívida. As garantias oferecidas são caução de créditos e hipotecas. Face aos procedimentos em curso, não foram apropriados os custos financeiros correspondentes a partir do segundo semestre de 2003.

g) PROVISÃO PARA CRÉDITOS DE LIQUIDAÇÃO DUVIDOSA

Corresponde basicamente à controlada Habitasul Crédito Imobiliário S A, sendo calculada conforme critérios e limites estabelecidos nas Resoluções nº 2.697/2000, Carta Circular nº 2.899/2000 e Circular nº 2.974/2000 do Banco Central do Brasil.

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs

a) grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las

Os Diretorias acreditam que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração da demonstrações financeiras é satisfatório. Contudo a Companhia e suas Controladas estão continuamente revisando seus processos e buscando novas tecnologias com objetivo de aprimorar seus controles internos.

b) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente

Os Diretores acreditam que não existem deficiências ou recomendações relevantes sobre os controles internos que possam impactar nas demonstrações financeiras da Companhia e suas Controladas.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados

A Companhia não efetuou oferta publica de valores mobiliários nos últimos 3 exercícios.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

Não há itens relevantes não evidenciados nas demonstrações da Companhia e suas Controladas.

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

11. Projeções / 11.1 - Projeções divulgadas e premissas

Não há.

11. Projeções / 11.2 - Acompanhamento das projeções

Não há.

12. Assembléia e administração / 12.1 - Estrutura administrativa

a) Atribuições de cada órgão e comitê

Compete ao Conselho de Administração, em conformidade com o Artigo 25 do Estatuto Social da Companhia:

- a) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- b) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o disposto nestes Estatutos;
- c) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- d) convocar anualmente a Assembléia Geral Ordinária, e a Extraordinária, quando julgar conveniente;
- e) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;
- f) escolher e destituir os auditores independentes, observado o direito de veto assegurado pela lei aos conselheiros eleitos pelos acionistas minoritários e preferencialistas, se houver;
- g) deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da Companhia, para cancelamento, permanência em tesouraria ou posterior alienação;
- h) aprovar, previamente, a alienação ou a oneração de bens do ativo permanente da Companhia, a constituição de ônus reais e a prestação de garantias a obrigações de terceiros;
- i) deliberar sobre a emissão de novas ações, nos termos previstos no Artigo 9°;
- j) deliberar sobre a distribuição, entre os administradores da Companhia, da remuneração global que lhes tiver sido fixada pela Assembléia Geral;
- k) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição, fixando-lhes as respectivas condições;
- deliberar sobre a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, e sem garantia real.

Diretoria: Compete à Diretoria a prática de todos os atos necessários ao regular funcionamento da Companhia, que não sejam de competência da Assembléia Geral ou do Conselho de Administração.

Assembléia Geral: A Assembléia Geral dos Acionistas reunir-se-á, ordinariamente, dentro dos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social, para deliberar sobre os assuntos que lhe competem por lei, e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem, guardados os preceitos de direito nas respectivas convocações.

A Companhia não possui comitês.

b) data de instalação do conselho fiscal, se este não for permanente, e de criação dos comitês

Conforme previsto no Estatuto da Companhia, esta terá um Conselho Fiscal cujo funcionamento não será permanente, podendo ser instalado pela Assembléia Geral a pedido de acionistas que representem, no mínimo, 0,1 (um décimo) das ações com direito a voto, ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto, percentagens mínimas que poderão ser reduzidas pela Comissão de Valores Mobiliários mediante fixação de escala em função do valor do capital social.

Até o momento não houve nenhum pedido de instauração do Conselho Fiscal.

12. Assembléia e administração / 12.1 - Estrutura administrativa

c) mecanismos de avaliação de desempenho de cada órgão ou comitê

A Companhia não adota mecanismos formalizados de avaliação de desempenho para o conselho de administração e Diretoria.

d) em relação aos membros da diretoria, suas atribuições e poderes individuais

É atribuição dos membros da diretoria a prática de todos os atos necessários ao funcionamento da Companhia conforme a designação dada pelo Conselho de Administração.

Os Diretores possuem poderes de representação, conforme estabelecido no estatuto social:

- extrajudicialmente, por 2 (dois) Diretores em conjunto, por um Diretor em conjunto com um procurador, ou por (dois) procuradores em conjunto;
- judicialmente, pelo Diretor a quem esta competência for atribuída pelo Conselho de Administração ou por um procurador especialmente constituído para este fim
- e) mecanismos de avaliação de desempenho dos membros dos conselho de administração,dos comitês e da diretoria

A Companhia não adota mecanismos formais de avaliação do desempenho para os membros do conselho de administração e Diretoria.

12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembléias

a) prazos de convocação

Em ate 15 dias antes da realização da Assembléia Geral.

b) Competências

Ordinária, para deliberar sobre os assuntos que lhe competem por lei

Extraordinária, sempre que os interesses sociais o exigirem.

c) endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembléia geral estarão à disposição dos acionistas para análise

Rua General João Manoel, 157 – 16º andar Centro Porto Alegre, RS

d) identificação e administração de conflitos de interesses

Não Aplicável.

e) solicitação de procurações pela administração para o exercício do direito de voto

Não Aplicável.

 f) formalidades necessárias para aceitação de instrumentos de procuração outorgados por acionistas, indicando se o emissor admite procurações outorgadas por acionistas por meio eletrônico

É necessário a apresentação do mandato até três dias antes da realização do conclave e não eh admitidos procurações outorgadas por acionista por meio eletrônico.

g) manutenção de fóruns e páginas na rede mundial de computadores destinados a receber e compartilhar comentários dos acionistas sobre as pautas das assembléias

Não Aplicável.

h) transmissão ao vivo do vídeo e/ou do áudio das assembléias

12. Assembléia e administração / 12.2 - Regras, políticas e práticas em assembléias

 i) mecanismos destinados a permitir a inclusão, na ordem do dia, de propostas formuladas por acionistas

12. Assembléia e administração / 12.4 - Cláusula compromissória - resolução de conflitos

a) Freqüência das reuniões

Sempre que os interesses sociais o exigirem ou para deliberar os assuntos que lhe competem por lei.

b) se existirem, as disposições do acordo de acionistas que estabeleçam restrição ou vinculação ao exercício do direito de voto de membros do conselho

Não aplicável.

c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

12. Assembléia e administração / 12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no e	emissor	Descrição de outro cargo / função			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha		Pertence apenas à Diretoria	23/11/2009	01 ano	0
198.903.540-04	Bacharel em Ciencias Contabeis	19 - Outros Diretores	23/11/2009	Sim	0%
Maria Therezinha Druck Bastide		Pertence apenas à Diretoria	23/11/2009	03 anos	0
066.995.450-00	Jornalista	19 - Outros Diretores	23/11/2009	Sim	0%
Noe Joel da Costa Oliveira		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/09/2009	03 anos	0
198.121.590-53	Advogado	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/09/2009	Sim	0%
Paulo Antonio Schmidt		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2009	03 anos	0
058.992.570-91	Contador e Administrador de Empresas	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2009	Sim	0%
Paulo Sergio Viana Malmann		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2009	03 anos	0
228.565.950-49	Advogado	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2009	Sim	0%
Pericles Pereira Druck		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2009	03 anos	0
432.252.410-91	Engenheiro Agronomo	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2009	Sim	0%
EURITO DE FREITAS DRUCK		Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	30/04/2009	03 anois	0
032.111.427-20	Diretor de Empresa	32 - Vice Pres. C.A. e Vice Dir. Presidente	30/04/2009	Sim	0%
Diretor					

12. Assembléia e administração / 12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF

Nome	Data de nascimento	Orgão administração	Data da eleição	Prazo do mandato	Número de Mandatos Consecutivos
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse		Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidas no emissor		Descrição de outro cargo / função			
Pericles de Freitas Druck		Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	30/04/2009	03 anos	0
000.548.360-34	Advogado	30 - Presidente do C.A. e Diretor Presidente	30/04/2009	Sim	0%

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações / Critérios de Independência

Jorge Juerecy Oliveira da Cunha - 198.903.540-04

Nos últimos 5 anos atuou como Diretor na Companhia Província de Crédito Imobiliário, até abril de 2.008, sendo responsável pelas áreas administrativa e financeira, controladoria, tecnologia da informação, contabilidade e planejamento. Em 2008, passou a ser consultor de negócios do Grupo Habitasul e, em fevereiro de 2009, foi eleito diretor da Companhia Habitasul de Participações, atuando na área Administrativa e Financeira e Operacional, bem como, presta serviços as empresas controladas.

Maria Therezinha Druck Bastide - 066.995.450-00

- * Data de nascimento: 17.06.1937
- * Formada em Jornalismo PUC/RS
- * Conselheira:
- Cia Habitasul de Participações, até 2004
- * Diretoria:
- Cia Habitasul de Participações
- Habitasul Comércio e Representações S/A
- Habitasul Crédito Imobiliário S/A
- Hotel Laje de Pedra S/A
- Arte Dell"Acqua Ltda
- Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda
- Habitasul Turismo Ltda
- Jurerê Praia Hotel Ltda
- Jurerê Open Shopping Ltda
- Laje de Pedra Mountain Village Ltda

Noe Joel da Costa Oliveira - 198.121.590-53

^{*} Bacharel em Ciências Contábeis

- * Data Nascimento: 05.02.54, em São Sepé, RS
- * Advogado

Diretor:

Consulplan

Paulo Antonio Schmidt - 058.992.570-91

- * Data de Nascimento: 30.08.46
- * Formado em Administração de Empresas Feevale
- * Conselheiro:
- Cia Habitasul de Participações 1994
- Habitasul Comércio e Representações S/A.-1989

*DIRETOR

- Koch Metalúrgica S.A. -1985
- * Diretoria:
- Habitasul Comércio e Representação S/A. 1985/2006
- Companhia Habitasul de Participações-1984/1993
- Consulplan-Consultoria e Planejamento Jurídicos Ltda.-1989/199
- Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda.- 1987/2007
- Habitasul Crédito Imobiliário S/A 1997
- Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A.- 1998/2004
- Jurerê Praia Hotel Ltda.-1993/2001
- Hotel Laje de Pedra S.A.-1993/1999
- Ingá Distribuidora de Produtos Lotéricos Ltda.-1994
- Koch Metalúrgica S/A 1996

Paulo Sergio Viana Malmann - 228.565.950-49

- * Data de Nascimento 28.09.55
- * Formado em Direito pela UFRGS em 1979
- * Conselheiro:
- Celulose Irani S/A
- Cia Habitasul de Participações
- * Diretor-Superintendente:
- Consulplan Consultoria e Planejamento Jurídicos Ltda

Pericles Pereira Druck - 432.252.410-91

- * Data de Nascimento: 18.07.1965
- * Engenheiro Agrônomo UFRGS
- * Conselheiro:
- Celulose Irani S/A
- Cia Habitasul de Participações
- Irani Trading S.A., nova razão social de Habitasul Trading S/A
- Irani Participações S/A.
- Habitasul Florestal S/A.
- * Diretoria :
- Celulose Irani S/A
- Irani Participações S/A
- Habitasul Florestal S/A
- Irani Trading S.A., nova razão social de Habitasul Trading S/A
- Meu Móvel De Madeira Comércio De Móveis E Decorações Ltda.

EURITO DE FREITAS DRUCK - 032.111.427-20

- * Data de nascimento: 11/06/44
- * Curso de engenharia pela UFRGS (incompleto)
- *Vice-Presidente do Conselho de Administração:
- Hotel Laje de Pedra S/A.-
- Habitasul Comércio e Representações S/A.
 Companhia Habitasul de Participações
- Habitasul Florestal S/A.
- * Diretor
- Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda
- Jurerê Open Shopping Ltda

Pericles de Freitas Druck - 000.548.360-34

- * Data de nascimento : 27/03/41
- * Formado em Direito pela UFRGS
- * Presidente do Conselho de Administração
- Hotel Laje de Pedra S/A.
- Jurerê Praia Hotel S/A. (até 1996) em 1996 trocou a forma jurídica para Soc. Limitada.
 Irani Trading S.A., nova razão social de Habitasul Trading S/A
 Habitasul Comércio e Representações S/A.

- Companhia Habitasul de Participações
- Habitasul Florestal S/A
- * Diretor
- Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda
- Jurerê Open Shopping Ltda

Jorge Juerecy Oliveira da Cunha - 198.903.540-04

Maria Therezinha Druck Bastide - 066.995.450-00

Noe Joel da Costa Oliveira - 198.121.590-53

Paulo Antonio Schmidt - 058.992.570-91

Paulo Sergio Viana Malmann - 228.565.950-49

Pericles Pereira Druck - 432.252.410-91

EURITO DE FREITAS DRUCK - 032.111.427-20

Pericles de Freitas Druck - 000.548.360-34

12. Assembléia e administração / 12.7/8 - Composição dos comitês

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nao aplicavel a Companhia.

PÁGINA: 103 de 164

12. Assembléia e administração / 12.9 - Relações familiares

Nome	CPF	12.11 - Acordos /Seguros de administradores	CNPJ	Tipo de parentesco com o administrador do emissor ou controlada
Cargo			•	
Administrador do emissor ou controlada				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPACOES	87.762.563/0001-03	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Preside	ente			
Pessoa relacionada				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPACOES	87.762.563/0001-03	
Conselheiro e Diretor de Relacoes com Investidores				
<u>Observação</u>				
Alem de administradores da Companhia, exercem funcoes	administrativas na	s Controladas diretas e indiretas do grupo econon	nico e controladores d	firetos e indiretos do emissor.
Administrador do emissor ou controlada				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPACOES	87.762.563/0001-03	Filho ou Filha (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Consellho de Administracao e Diretor Preside	ente			
Pessoa relacionada				
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPACOES	87.762.563/0001-03	
Conselheiro				
<u>Observação</u>				
Alem de administradores da Companhia, exercem funcoes	administrativas na	s Controladas diretas e indiretas do grupo econon	nico e controladores d	liretos e indiretos do emissor.

PÁGINA: 104 de 164

12. Assembléia e administração / 12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nao Aplicavel a Companhia.

PÁGINA: 105 de 164

12. Assembléia e administração / 12.11 - Acordos /Seguros de administradores

Não aplicável.

PÁGINA: 106 de 164

12. Assembléia e administração / 12.12 - Práticas de Governança Corporativa

Não há.

PÁGINA: 107 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.1 - Política/prática de remuneração

- a. objetivos da política ou prática de remuneração
- A administração da Companhia é desenvolvida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria Estatutária. A Companhia não mantém Conselho Fiscal permanente nem comitês. A prática de remuneração da Diretoria Estatutária busca:
- i) alinhar os interesses dos administradores aos dos acionistas;
- ii) estimular a visão de curto e longo prazo dos administradores;
- iii) estimular e manter o comprometimento dos administradores com os resultados da Companhia;
- iv) atrair, reter e motivar os administradores.
- b. composição da remuneração, indicando:
- i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles
- ii. qual a proporção de cada elemento na remuneração total
- iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração
- iv. razões que justificam a composição da remuneração
- A remuneração da Diretoria Estatutária é dívida em 2 (duas) parcelas:
- A Honorários Fixos e Benefícios;
- B Participação nos resultados da Companhia de acordo com previsão estatutária.
- A- Honorários Fixos e Benefícios:
- A remuneração fixa e os benefícios obedecem às condições e práticas de mercado. O reajuste é feito de acordo com os índices de inflação ou movimentação do mercado.
- B- Participação nos Resultados da Companhia:

Complementa a remuneração fixa e é determinada em função dos resultados da Companhia. O cálculo é efetuado de acordo com os critérios definidos no estatuto da Companhia a seguir transcritos.

"Artigo 32 - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto de renda.

Artigo 33 - Feitas as deduções referidas no Artigo 32 supra, será destacada uma participação aos administradores da Companhia, em montante não superior a 10% (dez por cento) dos lucros remanescentes, a qual não poderá ultrapassar a sua remuneração anual, se este limite for menor.

Parágrafo 1º - Os administradores somente farão jus à participação nos lucros do exercício social em relação ao qual for atribuído aos acionistas o dividendo obrigatório de que trata o Artigo 36 infra.

Parágrafo 2º - A participação atribuída aos administradores, nos termos deste Artigo, será rateada entre seus membros, de acordo com deliberação específica do Conselho de Administração."

O objetivo da participação nos resultados é remunerar os administradores de acordo com os resultados obtidos, estimulando o comprometimento.

c. principais indicadores de desempenho que são levados em consideração na determinação de cada elemento da remuneração

Os principais indicadores de desempenho são o Lucro Líquido da Companhia e a Avaliação de Desempenho Individual.

PÁGINA: 108 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.1 - Política/prática de remuneração

d. como a remuneração é estruturada para refletir a evolução dos indicadores de desempenho

A participação no resultado do exercício, na forma estatutária, reflete a evolução dos indicadores.

e. como a política ou prática de remuneração se alinha aos interesses do emissor de curto, médio e longo prazo

Os indicadores estabelecidos mantêm os administradores comprometidos com os resultados e com a criação de valor para a Companhia.

f. existência de remuneração suportada por subsidiárias, controladas ou controladores diretos ou indiretos

Alguns diretores recebem remuneração das controladas, em função do tempo de dedicação e responsabilidades assumidas perante tais empresas.

g. existência de qualquer remuneração ou benefício vinculado à ocorrência de determinado evento societário, tal como a alienação do controle societário do emissor

Não Existe.

PÁGINA: 109 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.2 - Remuneração total por órgão

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Por conta da impossibilidade de informar no aplicativo EmpresasNet V2.0 da CVM, a Remuneracao da Adminstracao e da Diretoria Estatutaria sem informar a Remuneracao do Conselho Fiscal, nao instalado na Companhia, o Quadro que detalha o item 13.2 esta incluso no item 13.16 - Outras Informacoes relevantes - Remuneracao.

PÁGINA: 110 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável

Não há conselho fiscal constituído.

Exercício social encerrado em 31.12.2009	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
(em R\$ mil, exceto número de			
membros)			
Número de membros	6,0	4,0	10,0
Bônus			
Valor mínimo previsto no plano de	n/a	n/a	n/a
remuneração			
Valor máximo previsto no plano de	n/a	n/a	n/a
remuneração			
Valor previsto no plano de	n/a	n/a	n/a
remuneração – metas atingidas			
Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado			
Valor mínimo previsto no plano de	n/a	n/a	n/a
remuneração			
Valor máximo previsto no plano de	n/a	n/a	n/a
remuneração			<u> </u>
Valor previsto no plano de	n/a	n/a	n/a
remuneração – metas atingidas			
Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a

Previsto para exercício social de 2010	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
(em R\$ mil, exceto número de membros)			
Número de membros	6	4	10
Bônus			
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado			
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
Valor máximo previsto no plano de remuneração (*)	36,0	510,0	546,0
Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a

^(*) considerado o limite máximo conforme previsão estatutária.

PÁGINA: 111 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.4 - Plano de remuneração baseado em ações

Não aplicável.

PÁGINA: 112 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.5 - Remuneração baseada em ações

Quantidade de ações detidas pelo:

Conselho de Administração: 32.647 ações

Diretoria Estatutária: Nihil

PÁGINA: 113 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.6 - Opções em aberto

Não aplicável.

PÁGINA: 114 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.7 - Opções exercidas e ações entregues

Não aplicável.

PÁGINA: 115 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.8 - Precificação das ações/opções

Não aplicável.

PÁGINA: 116 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.9 - Participações detidas por órgão

Não aplicável.

PÁGINA: 117 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.10 - Planos de previdência

Não aplicável.

PÁGINA: 118 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.11 - Remuneração máx, mín e média

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Por conta da impossibilidade de informar no aplicativo EmpresasNet V2.0 da CVM, a Remuneracao da Adminstracao e da Diretoria Estatutaria sem informar a Reumuneracao do Conselho Fiscal, nao instalado na Companhia, o quadro que detalha o item 13.11 esta incluso no item 13.16 - Outras Informacoes relevantes - Remuneracao

PÁGINA: 119 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.12 - Mecanismos remuneração/indenização

Não aplicável.

PÁGINA: 120 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.13 - Percentual partes relacionadas na rem.

Não há conselho fiscal constituído.

Exercício social encerrado em 31.12.2009 (em R\$ mil, exceto número de	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
membros)			
Número de membros	6,0	4,0	10,0
Bônus	.	1	,
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado			
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a

Previsto para exercício social de 2010 (em R\$ mil, exceto número de	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
membros)			
Número de membros	6	4	10
Bônus			
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado			
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
Valor máximo previsto no plano de remuneração (*)	36,0	510,0	546,0
Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a

^(*) considerado o limite máximo conforme previsão estatutária.

PÁGINA: 121 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.14 - Remuneração - outras funções

Não aplicável.

PÁGINA: 122 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.15 - Rem. reconhecida - controlador/controlada

Órgão	Exercício social encerrado em 31.12.2009 (em R\$ mil)
Conselho de Administração	966,00
Diretoria Estatutária	117,00

Esta remuneração refere-se a honorários e participação dos administradores.

PÁGINA: 123 de 164

13. Remuneração dos administradores / 13.16 - Outras inf. relev. - Remuneração

13.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado do último exercício social e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

O número de membros de cada órgão corresponde à média anual do número de membros de cada órgão apurado mensalmente, com duas casas decimais, conforme Ofício Circular N° 03/2010.

Não há conselho fiscal constituído.

Exercício social encerrado em 31.12. 2009 (em R\$ mil, exceto números de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6	4	10
Remuneração fixa anual	30,0	148,5	178,5
Salário ou pró-labore	30,0	139,6	169,6
Benefícios diretos e indiretos	n/a	8,9	8,9
Remuneração por participação em comitês	n/a	n/a	n/a
Outros	n/a	n/a	n/a
Remuneração variável	n/a	n/a	n/a
Bônus	n/a	n/a	n/a
Participação nos resultados	n/a	n/a	n/a
Remuneração por participação em reuniões	n/a	n/a	n/a
Comissões	n/a	n/a	n/a
Outros	n/a	n/a	n/a
Benefícios pós-emprego	n/a	n/a	n/a
Benefícios por cessão do exercício do cargo	n/a	n/a	n/a
Remuneração baseada em ações	n/a	n/a	n/a
Total da remuneração	30,0	148,5	178,5

Previsto para exercício social de 2010 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6	4	10
Remuneração fixa anual	36.0	510,0	546,0
Salário ou pró-labore	36,0	500,0	536,0
Benefícios diretos e indiretos	n/a	10,0	10,0
Remuneração por participação em comitês	n/a	n/a	n/a
Outros	n/a	n/a	n/a
Remuneração variável	n/a	n/a	n/a
Bônus	n/a	n/a	n/a
Participação nos resultados	n/a	n/a	n/a
Remuneração por participação em reuniões	n/a	n/a	n/a
Comissões	n/a	n/a	n/a
Outros	n/a	n/a	n/a
Benefícios pós-emprego	n/a	n/a	n/a
Benefícios por cessão do exercício do cargo	n/a	n/a	n/a
Remuneração baseada em ações	n/a	n/a	n/a
Total da remuneração	36,0	510,0	546,0

PÁGINA: 124 de 164

14. Recursos humanos / 14.1 - Descrição dos recursos humanos

a. Numero de empregados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

ANO	Local	Operacional	Administrativo	Total
	SC	18	64	82
2007	RS		255	255
	Total	18	319	337
	SC	18	55	73
2008	RS		270	270
	Total	18	325	343
2009	SC	17	39	56
	RS		238	238
	Total	17	277	294

b. Numero de terceirizados (total, por grupos com base na atividade desempenhada e por localização geográfica)

ANO	Local	Operacional	Administrativo	Total
	SC	161		161
2007	RS	143		143
	Total	304	0	304
	SC	321		321
2008	RS	144		144
	Total	465	0	465
	SC	184		184
2009	RS	115		115
	Total	299	0	299

c. Índice de Rotatividade

A índice de Rotatividade da Companhia e suas Controladas esteve sempre abaixo de 1% nos últimos 3 exercícios.

d. Exposição do emissor a Passivos e Contingências Trabalhistas

A exposição da Companhia e suas Controladas a Passivos, Contingencias e Riscos Trabalhistas estão devidamente informados nos Item 4 deste Formulário de Referencia.

PÁGINA: 125 de 164

14. Recursos humanos / 14.2 - Alterações relevantes-Rec. humanos

Não temos conhecimento de qualquer alteração relevante na Companhia e em suas Controladas em relação aos números divulgados no item 14.1 acima.

PÁGINA: 126 de 164

14. Recursos humanos / 14.3 - Política remuneração dos empregados

a. Política de Salários e Remuneração Variável

Não há na Companhia ou suas Controladas políticas estabelecidas de Salário e não há plano de remuneração variável.

Os Salários são estabelecidos de acordo com a Remuneração praticada pelo mercado para cada cargo e função existente dentro da Companhia e suas Controladas.

b. Política de Benefícios

A Companhia e suas Controladas oferecem a todos os seus funcionários: seguro saúde, vale refeição/alimentação, vale transporte e estacionamento.

Os benefícios concedidos estão alinhados com as praticas de mercado objetivando atrair e manter profissionais qualificados.

 c. Características dos planos de remuneração baseados em ações dos empregados nãoadministradores, identificando: i) grupos de beneficiários, ii) condições para o exercício,iii) preços do exercício, iv) prazos de exercício e v) quantidade de ações comprometidas com o plano

A Companhia e suas Controladas não possuem plano de remuneração baseados em ações.

PÁGINA: 127 de 164

14. Recursos humanos / 14.4 - Relações emissor / sindicatos

A Companhia e as suas Controladas por terem como atividade preponderante negócios de natureza imobiliária, desta forma seus funcionários tem como entidade representativa: No Rio Grande do Sul o Sindicado dos Trabalhadores nas Industrias da Construção Civil, de Mármores e Granitos, de Olaria, de Cimento, Cal e Gesso, de Ladrilhos, Hidráulicos e de Produtos de Cimento e de Cerâmica para Construção de Porto Alegre, ficando a cargo da entidade representativa das empresas do setor – Sinduscon-RS – a negociação de acordos coletivos que estabelecem as convenções a serem utilizadas nas relações de trabalho; Em Santa Catarina o Sindicato dos Trabalhadores das Indústrias da Construção e do Mobiliário de Florianópolis ficando a cargo da entidade representativa das empresas do setor – Sinduscon-SC Grande Florianópolis – a negociação de acordos coletivos que estabelecem as convenções a serem utilizadas nas relações de trabalho

PÁGINA: 128 de 164

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou M		Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA		(CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da	ı última alteração:				
0	0,000	0	0,000	0	0,000
COMPANHIA COMERCIAL DE IMO	VEIS				
92.752.377/0001-15	BRASILEIRA-RS	Não	Sim	31/12/2009	
3.152.762	99,980	1.862.144	31,130	5.014.906	54,890
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %	31,130	3.014.900	54,090
Preferencial Classe B	30,596	100.000			
Preferencial Classe A	1,831,548	30.780			
TOTAL	1,862,144	31.135			
EURITO DE FREITAS DRUCK					
032.111.427-20	Brasileira-RS	Não	Não		
1	0,010	0	0,000	1	0,010
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
OUTROS					
0	0,000	4.118.779	68,870	4.118.779	45,090

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Man	datório	Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
Pericles de Freitas Druck 000.548.360-34	Brasileira-RS 0,010	Não 0	Sim		0,010
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
TOTAL					
3.152.764	100,000	5.980.923	100,000	9.133.687	100,000

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou M	landatório	Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA	`			CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOV	EIS			92.752.377/0001-15	
DP REPRESENTACOES E PARTICIP	ACOES LTDA				
87.367.009/0001-13	BRASILEIRA-RS	Não	Sim	31/12/2009	
841.072	100,000	841.072	63,270	1.682.144	77,500
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
ED - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPA	ACOES LTDA				
87.409.280/0001-74	BRASILEIRA-RS	Não	Não	31/12/2009	
0	0,000	488.365	36,730	488.365	22,500
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
·	5,555	,	0,000	, and the second	0,000
TOTAL					
841.072	100,000	1.329.437	100,000	2.170.509	100,000

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou N	landatório	Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA	`	3		CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA			87.367.009/0001-13		
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
Pericles de Freitas Druck					
000.548.360-34	Brasileira-RS	Não	Sim		
2.187.012.787	99,990	0	0,000	2.187.012.787	99,990
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Pericles Pereira Druck					
432.252.410-91	Brasileira-RS	Não	Não		
1	0,010	0	0,000	1	0,010
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
TOTAL					
2.187.012.788	100,000	0	0,000	2.187.012.788	100,000

CONTROLADORA / INVESTIDORA					
ACIONISTA					
CPF/CNPJ acionista	Nacionalidade-UF	Participa de acordo de acionistas	Acionista controlador	Última alteração	
Acionista Residente no Exterior	Nome do Representante Legal ou Ma	ndatório	Tipo de pessoa	CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA	`	`		CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
ED - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA			87.409.280/0001-74		
EURITO DE FREITAS DRUCK					
032.111.427-20	Brasileira-RS	Não	Sim		
3.239.408	99,050	0	0,000	3.239.408	99,050
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
Nara Maria Oliveira Druck					
439.051.370-20	Brasileira-RS	Não	Não		
30.852	0,950	0	0,000	30.852	0,950
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
TOTAL					
3.270.260	100,000	0	0,000	3.270.260	100,000

15. Controle e grupo econômico / 15.3 - Distribuição de capital

Data da última assembleia / Data da última alteração	30/04/2010	
Quantidade acionistas pessoa física	141.776	
Quantidade acionistas pessoa jurídica	35.444	
Quantidade investidores institucionais	0	

Ações em Circulação

Ações em circulação correspondente a todas ações do emissor com exceção das de titularidade do controlador, das pessoas a ele vinculadas, dos administradores do emissor e das ações mantdas em tesouraria

Quantidade ordinárias	0	0,000%	
Quantidade preferenciais	3.917.377	65,500%	
Preferencial Classe A	3.917.377	65,830000%	
Total	3.917.377	42,890%	

PÁGINA: 134 de 164

15. Controle e grupo econômico / 15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico

Não aplicável.

PÁGINA: 135 de 164

15. Controle e grupo econômico / 15.5 - Acordo de Acionistas

Não aplicável.

PÁGINA: 136 de 164

15. Controle e grupo econômico / 15.6 - Alterações rel. particip. - controle e Adm

Não há.

PÁGINA: 137 de 164

15. Controle e grupo econômico / 15.7 - Principais operações societárias

Não há.

PÁGINA: 138 de 164

16. Transações partes relacionadas / 16.1 - Regras, políticas e práticas - Part. Rel.

As transações entre a Companhia e as suas partes relacionadas são todas referente a operações comerciais existentes e baseadas em práticas e valores de mercado. Desta forma, a Companhia não possui regra ou política formal definida para essas transações, seguindo as normas e legislações aplicáveis a cada assunto.

PÁGINA: 139 de 164

16. Transações partes relacionadas / 16.2 - Transações com partes relacionadas

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida			
CELULOSE IRANI S/A	26/12/2006	19.804.000,00	R\$ 306.407,00	n/a	Vencimento em Fevereiro 2010.	SIM	6,000000		
Relação com o emissor	COLIGADA								
Objeto contrato	COMPRA E V	ENDA DE ACOES DA EN	IPRESA HABITASUL F	LORESTAL S/A.					
Garantia e seguros	n/a								
Rescisão ou extinção	n/a								
Natureza e razão para a operação	Os juros incide	Os juros incidentes sao de 6,00%aa + TJLP.							
Posição contratual do emissor									
Especificar									
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	30/04/2009	3.165.828,68	R\$ 348.179,00	n/a	n/a	SIM	0,000000		
Relação com o emissor	CONTROLADOR								
Objeto contrato	COMPRA E V	COMPRA E VENDA DE ACOES DA EMPRESAS JURERE OPEN SHOPPING LTDA.							
Garantia e seguros	n/a								
Rescisão ou extinção	n/a								
Natureza e razão para a operação	n/a								
Posição contratual do emissor									
Especificar			·						

16. Transações partes relacionadas / 16.3 - Tratamento de conflitos/Comutatividade

a) identificar as medidas tomadas para tratar de conflitos de interesses.

A Companhia adota medidas de controle para todas as operações com partes relacionadas, a fim de mitigar possíveis conflitos de interesses em transações com empresas ligadas. A Administração da Companhia avalia antecipadamente qualquer possível operação entre as partes, e usualmente aprova as operações pertinentes aos negócios e que não irão gerar nenhum conflito de interesses.

(b) demonstrar o caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado;

As operações entre partes relacionadas são realizadas nas mesmas condições àquelas praticadas no mercado e vigente à época de cada transação.

PÁGINA: 141 de 164

17. Capital social / 17.1 - Informações - Capital social

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações			
Tipo de capital	Capital Autorizado							
24/05/2005	0,00		20.000.000	40.000.000	60.000.000			
Capital social	por classe de ações	Outros títulos conversíveis em ações						
Classe de ação preferencial	Quantidade de ações	Título		Condições para conversão				
Preferencial Classe A	39.969.404							
Preferencial Classe B	30.596							
Tipo de capital	Capital Emitido							
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687			
Capital social	por classe de ações	Outros títulos conversíveis em ações						
Classe de ação preferencial	Quantidade de ações	Título Condições para conversão						
Preferencial Classe A	5.950.327							
Preferencial Classe B	30.596							
Tipo de capital	Capital Subscrito							
26/04/2005	127.181.809,47	NIHIL	3.152.764	5.980.923	9.133.687			
Capital social	por classe de ações	Outros títulos conversíveis em ações						
Classe de ação preferencial	Quantidade de ações	Título	Condições para conversão					
Preferencial Classe A	5.950.327							
Preferencial Classe B	30.596							

Tipo de capital	Capital Integralizado						
26/04/2005	127.181.809,47		3.152.764	5.980.923	9.133.687		
Capital social por classe de ações		Outros títulos conversíveis em ações					
Classe de ação preferencial	Quantidade de ações	Título	Condições para conversão				
Preferencial Classe B	30.596						
Preferencial Classe A	5.950.327						

17. Capital social / 17.2 - Aumentos do capital social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nao aplicavel a Companhia

PÁGINA: 144 de 164

17. Capital social / 17.3 - Desdobramento, grupamento e bonificação

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nao aplicavel a Companhia

PÁGINA: 145 de 164

17. Capital social / 17.4 - Redução do capital social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nao aplicavel a Companhia.

PÁGINA: 146 de 164

17. Capital social / 17.5 - Outras inf. relevantes-Capital social

Não há.

PÁGINA: 147 de 164

18. Valores mobiliários / 18.1 - Direitos das ações

Espécie de ações ou CDA Ordinária

Tag along 0,000000

Direito a dividendosConforme o previsto no artigo 36 do estatuto social.

Direito a voto Pleno
Conversibilidade Não

Direito a reembolso de capital SIm

Descrição das características do reembolso de capital

Conforme previsto na lei.

Restrição a circulação Não

Resgatável

Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários Nao se aplica.

Espécie de ações ou CDA Preferencial

Classe de ação preferencial Preferencial Classe A

Tag along 0,000000

Direito a dividendos Percepcao de dividendo nao cumulativo 10% maior que o atribuido a cada acoa ordinaria, calculado

nos termos do artigo 36 do estatuto social.

Direito a voto Sem Direito

Conversibilidade Não

Direito a reembolso de capital SIm

Descrição das características

do reembolso de capital

Prioridade no reembolso do capital sem premio em caso de liquidacao da Companhia.

Restrição a circulação Não

Resgatável

Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

Adquirirao direito de voto se a Companhia por tres exercicios consecutivos deixar de pagar os dividendos a que fazem juz, direito que conservarao ate o pagamento.

Espécie de ações ou CDA Preferencial

Classe de ação preferencial Preferencial Classe B

Tag along 0,000000

Direito a dividendos Prioridade na percepcao de dividendo nao cumulativo calculado nos termos do artigo 34 do estatuto

social, alem do dividendo previsto no artigo 36 do mesmo estatuto.

Direito a voto Sem Direito

Conversibilidade Não

Direito a reembolso de capital SIm

PÁGINA: 148 de 164

18. Valores mobiliários / 18.1 - Direitos das ações

Descrição das características do reembolso de capital

Sem premio no caso de liquidacao da Companhia.

Restrição a circulação

Não

Resgatável

Hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate

Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários

Adquirirao direito de voto se a Companhia por tres exercicios consecutivos deixar de pagar dividendos a que fazem jus, direito que conservarao ate o pagamento.

PÁGINA: 149 de 164

18. Valores mobiliários / 18.2 - Regras estatutárias que limitem direito de voto

Não há.

PÁGINA: 150 de 164

18. Valores mobiliários / 18.3 - Suspensão de direitos patrim./políticos

Não há.

PÁGINA: 151 de 164

18. Valores mobiliários / 18.4 - Volume/cotação de valores mobiliários

Exercício social	31/12/2009								
Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado Unidade	Valor maior cotação Unidade	Valor menor cotação Unidade Fator cotação	Valor média cotação Unidade
31/03/2009	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	44.932	3,79	2,40 R\$ por Unidade	0,00
30/06/2009	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	115.378	6,90	3,00 R\$ por Unidade	0,00
30/09/2009	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	178.653	5,00	4,20 R\$ por Unidade	0,00
31/12/2009	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	942.988	6,59	4,25 R\$ por Unidade	0,00
Exercício social	21/12/2008								
Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado Unidade	Valor maior cotação Unidade	Valor menor cotação Unidade Fator cotação	Valor média cotação Unidade
31/03/2008	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	2.014.035	9,00	7,10 R\$ por Unidade	0,00
30/06/2008	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	1.173.757	9,70	7,18 R\$ por Unidade	0,00
30/09/2008	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	147.285	6,00	4,50 R\$ por Unidade	0,00
21/12/2008	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	26.858	3,39	2,15 R\$ por Unidade	0,00
Exercício social	31/12/2007								
Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado Unidade	Valor maior cotação Unidade	Valor menor cotação Unidade Fator cotação	Valor média cotação Unidade
31/03/2007	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	155.710	43,50	20,91 R\$ por Unidade	0,00
30/06/2007	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	7.144	21,95	15,01 R\$ por Unidade	0,00
30/09/2007	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	23.223	14,00	10,00 R\$ por Unidade	0,00
31/12/2007	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	2.512.688	23,00	7,40 R\$ por Unidade	0,00

18. Valores mobiliários / 18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nao aplicavel a Companhia.

PÁGINA: 153 de 164

18. Valores mobiliários / 18.6 - Mercados de negociação no Brasil

Bolsa de valores (BM&F BOVESPA)

PÁGINA: 154 de 164

18. Valores mobiliários / 18.9 - Ofertas públicas de distribuição

Não aplicável.

PÁGINA: 155 de 164

18. Valores mobiliários / 18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas

Não há.

PÁGINA: 156 de 164

19. Planos de recompra/tesouraria / 19.1 - Descrição - planos de recompra

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nao aplicavel a Companhia.

PÁGINA: 157 de 164

19. Planos de recompra/tesouraria / 19.2 - Movimentação v.m. em tesouraria

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Nao aplicavel a Companhia.

PÁGINA: 158 de 164

20. Política de negociação / 20.1 - Descrição - Pol. Negociação

Data aprovação 29/07/2002

ACIONISTAS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES, CONSELHEIROS FISCAIS E Cargo e/ou função

INTEGRANTES DE QUAISQUER OUTROS ÓRGÃOS ESTATUTÁRIOS COM FUNÇÕES TÉCNICAS OU CONSULTIVAS, FUNCIONÁRIOS, EXECUTIVOS E DEMAIS PESSOAS QUE,

EM VIRTUDE DE SEU CARGO, FUNÇÃO OU POSIÇÃO NA COMPANHIA, NA

CONTROLADORA, NAS SOCIEDADES CONTROLADAS E NAS SOCIEDADES COLIGADAS,

TENHAM ACESSO A INFORMAÇÕES RELEVANTES.

Principais características

ESTABELECE PADRÕES DE CONDUTA A SEREM OBSERVADOS PELOS ACIONISTAS CONTROLADORES, ADMINISTRADORES, CONSELHEIROS FISCAIS E OUTROS.

Períodos de vedação e descrição

EXISTE PREVISAO DE VEDACAO DE NEGOCIACAO.

dos procedimentos de fiscalização

PÁGINA: 159 de 164

20. Política de negociação / 20.2 - Outras inf.relev - Pol. Negociação

Não há.

PÁGINA: 160 de 164

21. Política de divulgação / 21.1 - Normas, regimentos ou procedimentos

Todas as normas, regimentos e procedimentos relativos a divulgação de informações estão de acordo com a Instrução 358 da CVM.

PÁGINA: 161 de 164

21. Política de divulgação / 21.2 - Descrição - Pol. Divulgação

Todas as normas, regimentos e procedimentos relativos a divulgação de informações estão de acordo com a Instrução 358 da CVM.

PÁGINA: 162 de 164

21. Política de divulgação / 21.3 - Responsáveis pela política

Diretor de Relações com Investidores

PÁGINA: 163 de 164

21. Política de divulgação / 21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação

Não aplicável.

PÁGINA: 164 de 164