1. Responsáveis pelo formulário	
1.0 - Identificação	1
2. Auditores independentes	
2.1 / 2 - Identificação e remuneração	2
2.3 - Outras inf. relev Auditores	3
3. Informações financ. selecionadas	
3.1 - Informações financeiras	4
3.2 - Medições não contábeis	5
3.3 - Eventos subsequentes às DFs	6
3.4 - Política destinação de resultados	7
3.5 - Distribuição de dividendos	9
3.6 - Dividendos-Lucros Retidos/Reservas	10
3.7 - Nível de endividamento	11
3.8 - Obrigações	12
3.9 - Outras inf. relev Inf. Financeiras	13
4. Fatores de risco	
4.1 - Descrição - Fatores de Risco	14
4.2 - Descrição - Riscos de Mercado	19
4.3 - Processos não sigilosos relevantes	20
4.4 - Processos não sigilosos – Adm/Contr/Invest	33
4.5 - Processos sigilosos relevantes	34
4.6 - Processos repetitivos ou conexos	35
4.7 - Outras contingências relevantes	36
4.8 - Regras-país origem/país custodiante	37
5. Gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	38
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	40
5.3 - Descrição - Controles Internos	41
5.4 - Alterações significativas	42
6. Histórico do emissor	
6.1 / 2 / 4 - Constituição / Prazo / Registro CVM	43

6.3 - Breve histórico	44
6.5 - Pedido de falência ou de recuperação	49
6.6 - Outras inf. relev Histórico	50
7. Atividades do emissor	
7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas	51
7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais	54
7.3 - Produção/comercialização/mercados	56
7.4 - Principais clientes	60
7.5 - Efeitos da regulação estatal	61
7.6 - Receitas relevantes no exterior	62
7.7 - Efeitos da regulação estrangeira	63
7.8 - Políticas socioambientais	64
7.9 - Outras inf. relev Atividades	65
8. Negócios extraordinários	
8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante	66
8.2 - Alterações na condução de negócios	36
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.	78
10. Comentários dos diretores	
10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	79
10.2 - Resultado operacional e financeiro	91
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	93
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	94
10.5 - Políticas contábeis críticas	97
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	98
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	99
10.8 - Plano de Negócios	100

10.9 - Outros fatores com influência relevante	101
11. Projeções	
11.1 - Projeções divulgadas e premissas	102
11.2 - Acompanhamento das projeções	103
12. Assembléia e administração	
12.1 - Estrutura administrativa	104
12.2 - Regras, políticas e práticas em assembléias	106
12.4 - Cláusula compromissória - resolução de conflitos	108
12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF	109
12.7/8 - Composição dos comitês	113
12.9 - Relações familiares	114
12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle	117
12.11 - Acordos /Seguros de administradores	145
12.12 - Práticas de Governança Corporativa	146
13. Remuneração dos administradores	
13.1 - Política/prática de remuneração	147
13.2 - Remuneração total por órgão	149
13.3 - Remuneração variável	153
13.4 - Plano de remuneração baseado em ações	156
13.5 - Remuneração baseada em ações	157
13.6 - Opções em aberto	158
13.7 - Opções exercidas e ações entregues	159
13.8 - Precificação das ações/opções	160
13.9 - Participações detidas por órgão	161
13.10 - Planos de previdência	162
13.11 - Remuneração máx, mín e média	163
13.12 - Mecanismos remuneração/indenização	164
13.13 - Percentual partes relacionadas na rem.	165
13.14 - Remuneração - outras funções	166
13.15 - Rem. reconhecida - controlador/controlada	167
13.16 - Outras inf. relev Remuneração	168

14. Recursos humanos	
14.1 - Descrição dos recursos humanos	169
14.2 - Alterações relevantes-Rec. humanos	170
14.3 - Política remuneração dos empregados	171
14.4 - Relações emissor / sindicatos	172
15. Controle e grupo econômico	
15.1 / 2 - Posição acionária	173
15.3 - Distribuição de capital	178
15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico	179
15.5 - Acordo de Acionistas	180
15.6 - Alterações rel. particip controle e Adm	181
15.7 - Principais operações societárias	182
16. Transações partes relacionadas	
16.1 - Regras, políticas e práticas - Part. Rel.	183
16.2 - Transações com partes relacionadas	184
16.3 - Tratamento de conflitos/Comutatividade	188
17. Capital social	
17.1 - Informações - Capital social	189
17.2 - Aumentos do capital social	191
17.3 - Desdobramento, grupamento e bonificação	192
17.4 - Redução do capital social	193
17.5 - Outras inf. relevantes-Capital social	194
18. Valores mobiliários	
18.1 - Direitos das ações	195
18.2 - Regras estatutárias que limitem direito de voto	197
18.3 - Suspensão de direitos patrim./políticos	198
18.4 - Volume/cotação de valores mobiliários	199
18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	200
18.6 - Mercados de negociação no Brasil	201
18.9 - Ofertas públicas de distribuição	202
18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas	203
19. Planos de recompra/tesouraria	

19.1 - Descrição - planos de recompra	204
19.2 - Movimentação v.m. em tesouraria	205
20. Política de negociação	
20.1 - Descrição - Pol. Negociação	206
20.2 - Outras inf.relev - Pol. Negociação	207
21. Política de divulgação	
21.1 - Normas, regimentos ou procedimentos	208
21.2 - Descrição - Pol. Divulgação	209
21.3 - Responsáveis pela política	210
21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação	211

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 211

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

Possui auditor?	SIM
Código CVM	303-4
Tipo auditor	Nacional
Nome/Razão social	NARDON, NASI AUDITORES INDEPENDENTES
CPF/CNPJ	92.838.150/0001-97
Período de prestação de serviço	07/05/2008
Descrição do serviço contratado	Servicos de auditoria independente na Companhia e em suas Controladas.
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. R\$ 229.969,44 em 12 parcelas mensais e sucessivas para o periodo de 02/05/2011 ate 30/04/2012.
Justificativa da substituição	-
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordâ da justificativa do emissor	incia

Nome responsável técnico	Período de prestação de serviço	CPF	Endereço
ANTONIO CARLOS NASI	07/05/2008	006.738.460-91	RUA GENERAL COUTO DE MAGALHAES, 1079., HIGIENOPOLIS, Porto Alegre, RS, Brasil, CEP 90540-131, Telefone (51) 33429388, Fax (51) 33429388, e-mail: nasi@nardonnasi.com.br

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

Não há outras informações relevantes.

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

(Reais Unidade)	Exercício social (31/12/2011)	Exercício social (31/12/2010)	Exercício social (31/12/2009)
Patrimônio Líquido	524.618.673,00	524.287.257,00	512.524.094,00
Ativo Total	1.303.144.904,00	1.280.738.896,00	1.257.336.763,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	80.053.503,00	131.652.851,00	83.541.769,00
Resultado Bruto	53.408.454,00	81.350.435,00	45.818.282,00
Resultado Líquido	9.712.522,00	18.108.178,00	-6.415.471,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria	9.133.687	9.133.687	9.133.687
Valor Patrimonial de Ação (Reais Unidade)	57,437777	57,401492	56,113604
Resultado Líquido por Ação	1,063374	1,982570	-0,702397

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

A Companhia optou por não divulgar medições não contábeis

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

Não há eventos subseqüentes às últimas demonstrações financeiras.

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

A Companhia adota como regra distribuir dividendos no montante equivalente ao mínimo legal e estatutário de 25% dos lucros realizados, respeitados os critérios definidos no estatuto social. As ações Preferenciais Nominativas (PN) recebem dividendo, por ação, 10% superior ao das ações Ordinárias Nominativas (ON). Por disposição estatutária, as ações Preferenciais Nominativas Classe B, de propriedade dos controladores, fazem jus, adicionalmente, a 10% do lucro líquido.

Exercício de 2009

No exercício de 2008, mercê dos resultados negativos de suas participações, a Companhia apurou prejuízo. O resultado obtido no exercício seguinte, 2009, foi integralmente destinado à amortização parcial daquele prejuízo. Face a adocão ao IFRS o resultado de 2009 passou a ser negativo.

Exercício de 2010

Em Assembléia Geral Ordinária de 30 de abril de 2.011, foi deliberada a seguinte destinação para o lucro líquido ajustado do exercício de 2.010, no valor de R\$ 18.800.850,86: a) R\$ 940.042,54 à Reserva Legal; b) R\$ 6.345.287,17 para distribuição de dividendos aos acionistas, à razão de R\$ 0,4588269 por ação para as ações ordinárias nominativas, R\$ 0,5047096 por ação para as ações preferenciais nominativas classe "A" e R\$ 61,9534312 por ação para as ações preferenciais classe "B"; c) o saldo, no valor de R\$ 11.515.521,15 para a Reserva Estatutária para Investimentos. Nesta assembléia ficou estabelecido o pagamento dos dividendos no prazo de 60 dias.

Exercício de 2011

Em Assembléia Geral Ordinária de 30 de abril de 2.012, foi deliberada a seguinte destinação do lucro líquido do exercício de 2011, no valor de R\$ 9.736.969,75, ajustado pela realização da Reserva de Reavaliação de controladas, no valor de R\$ 156.000,00: a) R\$ 486.848,49 à Reserva Legal; b) R\$ 3.325.227,29 para distribuição de dividendos aos acionistas, à razão de R\$ 0,241634, para as ações ordinárias nominativas; R\$ 0,265798, para as ações preferenciais nominativas, classe "A" e R\$ 32,0901202, para as ações preferenciais nominativas, classe "B"; e c) o saldo, no valor de R\$ 6.080.893,97 para a Reserva Estatutária para Investimentos, juntamente com a reversão de dividendos prescritos, no valor de R\$ 349.816,43 e a realização de Ajustes Patrimonial em Sociedades Controladas e Ligadas, no valor de R\$ 20.540.909,86, totalizando R\$ 26.971.620,26.

Nesta assembléia ficou aprovado o pagamento de dividendo suplementar para os acionistas, mediante a distribuição integral dos dividendos e juros sobre capital próprio recebidos de Coligadas e Controladas, no total de R\$ 6.406.531,13, à conta da Reserva de Lucros a Realizar, à razão de R\$ 0,592479, para as ações ordinárias nominativas; R\$ 0,651727, para as ações preferenciais nominativas, classe "A" e R\$ 21,59084064, para as ações preferenciais nominativas, classe "B".

Os dividendos aprovados totalizam R\$ 9.731.758,42, colocados à disposição em até 60 dias da data da realização da assembléia, à razão de R\$ 0,834113484, para as ações ordinárias nominativas; R\$ 0,91752482932, para as ações preferenciais nominativas, classe "A" e R\$ 53,68096084, para as ações preferenciais nominativas, classe "B",

Não há restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável a Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.

A Companhia adota, como regra, destinar à Reserva Estatutária para Investimentos os resultados que excederem às destinações legais obrigatórias. Isto se deve ao fato de que, como "holding" pura, a quase totalidade de seus resultados provém de suas controladas e demais participações em outras empresas, gerando apenas receitas de equivalência patrimonial. Assim, como holding, as reservas acumuladas destinam-se preferencialmente a novos investimentos e re-investimentos nas controladas.

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

A política de distribuição de resultados da Companhia está descrita no Capítulo VII de seu Estatuto Social, transcrito a seguir, notadamente os Artigos 34 a 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 balancos 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;

 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 31/12/2012	Exercício social 31/12/2011 Exercício social 31/12/2010		Exercício social 31/12/2009
Lucro líquido ajustado		9.736.969,75	18.800.850,86	17.164.816,25
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)		34,150535	33,750000	0,000000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)		1,856009	3,585983	13,781920
Dividendo distribuído total		3.325.227,29	6.345.287,17	0,00
Lucro líquido retido		6.411.742,46	12.455.563,69	0,00
Data da aprovação da retenção		30/04/2012	30/04/2011	

Lucro líquido retido		Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
Dividendo Obrigatório					•				
Ordinária				761.815,48		1.446.572,92			
Preferencial	Preferencial Classe A			1.581.582,49		3.003.187,07			
Preferencial	Preferencial Classe B			981.829,32					
Preferencial	Preferencial Classe B					1.895.527,18			
								0,00	1

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

A Assembléia Geral Ordinária da Companhia realizada em de 30 de abril de 2012, deliberou a distribuição integral dos dividendos e juros sobre capital próprio recebidos no exercício de 2011 de suas Coligadas e Controladas no total de R\$ 6.406.531,13 à Conta de Reserva de Lucros a Realizar conforme quadro abaixo.

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	1.867.947,48	3.152.764	0,592479
Preferenciais Nominativas "A"	3.877.990,29	5.950.327	0,651727
Preferenciais Nominativas "B"	660.593,36	30.596	21,59084

Não houve declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas nos exercícios de 2009 e 2010.

PÁGINA: 10 de 211

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

Exercío		oma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2	778.526.2	32 00	Índice	de Endividamento 1 48400000	

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		35.381.470,00	22.995.449,00	0,00	0,00	58.376.919,00
	Quirografárias		39.221.881,00	3.363.116,00	1.018.257,00	676.546.059,00	720.149.313,00
otal			74.603.351,00	26.358.565,00	1.018.257,00	676.546.059,00	778.526.232,00

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

Além dos dividendos calculados sobre o lucro liquido do exercício demonstrado no item 3.5 desta seção, foi aprovada na Assembléia Geral Ordinária de 30 de abril de 2012, a distribuição integral dos dividendos e juros sobre capital próprio recebidos no exercício de 2011 de suas Coligadas e Controladas no total de R\$ 6.406.531,13 conforme demonstrado no item 3.6 desta seção. Desta forma a distribuição de dividendos totalizou R\$ 9.731.758,42 tendo o seu valor por ação conforme demonstrado no quadro abaixo.

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	2.629.762,96	3.152.764	0,83411348
Preferenciais Nominativas "A"	5.459.572,78	5.950.327	0,91752483
Preferenciais Nominativas "B"	1.642.422,68	30.596	53,68096084

PÁGINA: 13 de 211

a. Da Companhia

A Companhia depende do resultado de suas controladas e coligadas

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.

A Companhia controla empresas que desenvolvem projetos imobiliários de longo prazo em grandes áreas de terra, algumas adquiridas há mais de 30 anos, criando destinos, comunidades planejadas. Vale referir que este modelo de negócio contém alguns riscos intrínsecos, tais como: a) invasões, tentativas de usucapião, desapropriações; b) eventuais reduções importantes no aproveitamento econômico do solo, face às crescentes limitações que decorrem da legislação ambiental e das normas municipais construtivas, e especialmente de suas interpretações restritivas, fruto do conflito, ainda não objeto de consenso das lideranças do país, entre os três vetores da sustentabilidade - o econômico, o social e o ambiental. Esta situação, esperamos, acabará por se estabilizar segundo uma visão antropocêntrica, que propicie a segurança jurídica indispensável à execução de programas de longo prazo. As estimativas de valor justo das áreas, assim, podem estar sujeitas a variações que dizem menos com os cenários econômicos do que com a evolução do entendimento do verdadeiro conceito do desenvolvimento sustentável. c) aleatoriedade das incidências tributárias, especialmente municipais, sobre o solo urbano, em geral desestimulantes aos investimentos de longo prazo, apesar dos efeitos imediatos e benéficos de mobilização da economia propiciados pela indústria imobiliária. d) A CHP controla, também, a Habitasul Crédito Imobiliário S.A (em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens SA), empresa que integrou o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), cujo enfraquecimento e desestruturação, em face de políticas públicas equivocadas, foram as causas da crise que rompeu o equilíbrio financeiro das empresas privadas comprometidas com os programas do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH). A Caixa Econômica Federal (CEF), sucessora do BNH na administração dos ativos ligados ao SFH vem sistematicamente, recusando poder liberatório para as "moedas" (os créditos hipotecários e os créditos contra o Fundo de Compensação de Variações Salariais- FCVS), emitidas no âmbito dos programas do BNH, até para quitar os refinanciamentos obtidos na originação absolutamente regulamentada dos referidos créditos hipotecários. As seqüelas das contingências acima referidas se expressam nos processos judiciais aludidos neste item 4, o que, além de absorver uma energia importante da empresa voltada ao passado, com seus respectivos custos, é um pesado entrave ao desenvolvimento dos seus negócios.

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

A Companhia e suas Controladas 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 e de propriedades para investimento pode cair

A Companhia, através de suas Controladas, possui uma quantidade expressiva de áreas de terras para operar de acordo com suas estratégias de desenvolvimento de Comunidades Planejadas. Desta a forma, a Companhia e suas Controladas ficam expostas a flutuações nos preços de terrenos, sistêmicas ou localizadas, que podem impactar nos seus resultados, especialmente com a adoção do sistema de reconhecimento do "valor justo" de seus ativos ajustado a cada final de exercício, podendo trazer conseqüências adversas para suas operações. Alem disso, modificações nas regras de aproveitamento do solo e na legislação ambiental podem reduzir substancialmente o aproveitamento destas áreas gerando prejuízo a Companhia e suas Controladas.

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 Controladas 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.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Companhia

A Companhia e suas Controladas figuram como parte em diversos processos judiciais e administrativos que tratam de questões de natureza tributarias, trabalhista, cível e ambiental. Não há provisionamento para todas as ações em que a Companhia e suas Controladas figuram como parte e que são consideradas com chances de perda possível pelos nossos consultores jurídicos, e as provisões contabilizadas pela Companhia e suas Controladas, podem não ser suficientes para satisfazer o valor total que estas poderiam ser chamadas a honrar. Resultados desfavoráveis no âmbito desses processos podem afetar negativamente os resultados e a situação econômica-financeira da Companhia e suas Controladas.

A Companhia e suas Controladas podem ser responsáveis por perdas e danos causados a terceiros, inclusive danos ambientais, sendo que os seguros contratados podem ser insuficientes para cobrir tais perdas e danos.

A Companhia e suas Controladas não podem garantir que os seguros contratados por empreiteiras, construtoras e demais terceirizados que atuam em seus empreendimentos serão suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, ou a não observância dos subcontratados da Companhia e suas Controladas em cumprir obrigações indenizatórias assumidas perante a Companhia e suas Controladas ou em contratar seguros, pode ter um efeito adverso.

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

Interesses do acionista controlador da Companhia podem não coincidir com interesses de investidores.

O acionista controlador da Companhia tem poderes para determinar os resultados de deliberações que exijam aprovação dos acionistas, em conseqüência, possibilidade de eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração que aprovam as principais deliberações.

c. Dos Acionistas

A falta de Liquidez poderá comprometer a venda de ações da Companhia

O baixo volume de negociações com ações da Companhia observado nas Bolsas desde o lançamento, torna a cotação dessas ações particularmente vulnerável a manipulações, podendo causar significativas oscilações sem motivo aparente. A falta de liquidez poderá limitar a capacidade de venda e interferir nos preços e prazos pretendidos pelos investidores.

Os acionistas poderão não receber os dividendos esperados

Os resultados obtidos pela Companhia, bem como sua situação econômico-financeira, em função de fatores adversos, podem não permitir a distribuição de dividendos.

d. Das controladas e coligadas da Companhia

Os riscos relacionados às controladas e coligadas são os mesmos relacionados à Companhia, já mencionados na letra "a".

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 preços e a comercialização dos empreendimentos, afetando adversamente os resultados da Companhia e suas Controladas. Além disso, quando atuam na condição de incorporadora, 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. Além disso, 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. Além disso a escassez de crédito pode dificultar a estratégia adotada pela Companhia e suas Controladas de parcerias 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.

No segmento de hotelaria e turismo, a Companhia através de suas Controladas JI Administração Hoteleira Ltda e Hotel Laje de Pedra S/A, opera empreendimentos hoteleiros em destinos turísticos onde, fatores macro econômicos e fatores metereológicos podem influenciar as decisões dos clientes, afetando diretamente as taxas de ocupação dos empreendimentos e conseqüentemente o resultado econômico-financeiro destes empreendimentos. No segmento de Gestão de Créditos e Serviços, a Companhia através de sua Controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A, atua, basicamente, na gestão de créditos, onde fatores macro econômicos que comprometam a renda e a capacidade de pagamento dos clientes podem aumentar significativamente a inadimplência, causando efeitos adversos no resultado econômico-financeiro da Companhia.

h. da regulação dos setores em que a Companhia e suas Controladas atuam

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 concedidos ao setor imobiliário, pode gerar resultados adversos nas operações da Companhia e suas controladas, notadamente no segmento de baixa renda.

Divergências de interpretação na legislação 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 torna-se mais complexo tramitar os projetos nos 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, bem como reduzir o aproveitamento construtivo dos ativos causando prejuízos a Companhia e suas Controladas.

i. Aos países estrangeiros onde a Companhia Atue

Não se aplica à Companhia.

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

A Companhia e suas Controladas, têm como prática o monitoramento dos riscos a que estão expostas e que possam ter efeitos adversos nas suas atividades. No que diz respeito aos riscos atrelados a fatores externos, isto é feito através do acompanhamento dos cenários macro econômicos dos setores de atuação e seus impactos nas respectivas atividades. Quanto aos riscos atrelados a fatores internos, são 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 médio e longo prazos 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 bem como alterações significativas na utilização do solo e na legislação ambiental, entre outros.

1. Processos Cíveis

1.1 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 15 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, devolverá as partes ao estado anterior à assinatura do contrato sub judice, e os débitos e créditos terão 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: CR\$ 32.936.846.459,10 em outubro de 1993.

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: A não quitação das obrigações constantes no Contrato firmado entre as partes em 23.12.1991 que é objeto de ação anulatória numero 9400156855 na Justiça Federal de Porto Alegre.

Valor provisionado: R\$ 12.658.911,23 – Valor correspondente ao saldo da dívida na data da consignação, convertido para reais, registrado no passivo como 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. Negado provimento ao Recurso Especial da CEF contra a decisão que suspendeu o julgamento dos embargos infringentes.

1.2 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. Transitada em julgado a procedência da anulatória, as partes retornarão ao estado anterior à assinatura do contrato sub judice, e os débitos e créditos relativos ao contrato anulado terão 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 do contrato firmado em 23.12.1991, há mais de 15 anos estão na posse e sob administração do credor (CEF) e deverá ser procedida 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: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Retorno das partes a situação anterior a assinatura do instrumento particular firmado em 23.12.1991. A anulação do contrato não tem o condão de atribuir novo valor a dívida. Eventual saldo somente poderá ser apurado/estimado em procedimento próprio (judicial ou administrativo).

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase atual: Aguarda o processamento dos embargos de declaração contra a decisão que negou provimento ao agravo de instrumento interposto contra a decisão que negou seguimento

ao Recurso Extraordinário interposto pela Habitasul Crédito Imobiliário S/A contra o acórdão do Tribunal Regional Federal da 4ª. Região.

1.3 Ação de execução (processo n^{o} 2007.34.00.044322-1) e Embargos à execução (processo n^{o} 2008.34.00.030077-9).

Executada/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: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: A administração entende que em caso de perda o

valor não ultrapassará as provisões para contingencias passivas existentes. **Valor provisionado:** R\$ 103.114.313,56 na Habitasul Crédito Imobiliário S/A. **Fase atual:**. Execução suspensa até o julgamento dos embargos à execução.

1.4 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: Provável.

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

Habitasul.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase atual: Após julgamento das apelações das partes, por unanimidade, foi negado provimento ao apelo da Habitasul e, por maioria, dado provimento ao apelo da Caixa econômica Federal. Aguarda julgamento dos Embargos Infringentes interpostos pela Habitasul.

1.5 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: Possível.

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

Habitasul.

Valor provisionado: Não há provisão do valor.

Fase processual: Aguarda processamento dos recursos de apelação interpostos contra a sentença que julgou improcedente a ação.

1.6 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: Provável.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento de multa de R\$ 7.500.000,00 devidamente atualizados desde Dezembro de 2006 como compensação pelos alegados Danos Ambientais.

Valor provisionado: R\$ 10.678.567,50.

Fase processual: Proferida a sentença condenatória em 1º.grau, da qual foi interposta apelação, recebida no efeito suspensivo, por força do agravo de instrumento interposto pela Habitasul.

1.7 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: Obter decisão judicial para que a CEF seja obrigada a se abster de reter os valores debitados nas contas do FGTS de mutuários da HCI, bem como para condenála 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: CR\$ 2.450.938.109,78. A CEF manteve a prática de efetuar as retenções e, em 31.12.11, o saldo contábil dos valores de FGTS retidos é de R\$ 25.065.268,75.

Chance de perda: Provável.

Análise do Impacto em caos de perda: não recebimento dos valores retidos pela CEF com sua imputação em pagamento no alegado crédito que a CEF sustenta possuir junto a Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase Atual: Os embargos infringentes interpostos pela Habitasul foram desprovidos por maioria. Aguarda interposição do Recurso Especial pela Habitasul.

1.8 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: Possível.

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

Valor provisionado: Não há valor provisionado.

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

1.9 Execução de Títulos (processo nº 1.04.0001126-2)

Exequente: 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: Cr\$ 73.961.794,75

Chance de perda: Remota

Análise do impacto em caso de perda: Não recuperação de créditos.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Processo aguardando juntada de parecer do Ministério Público.

1.10 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 Álegre - RS

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 19/05/2000.

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

Chance de perda: Provável.

Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de crédito.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: ação julgada extinta pela existência de habilitação anterior, atacada por ação de revisão de crédito proposta pela massa falida. Aguarda julgamento do recurso de apelação da massa para majoração dos honorários.

1.11 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: revisão do crédito com redução dos valores devidos pela massa falida e perda da garantia hipotecária.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Após o julgamento de parcial procedência da ação para reduzir o valor do crédito e classificá-lo como quirografário, aguarda julgamento do Recurso Extraordinário interposto dos autos dos embargos de divergência no Recurso Especial número 1125691, questionando os honorários a serem pagos.

1.12 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: NCz\$ 24.457.407,90

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de créditos.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Após o bloqueio de R\$ 1.695.749,39 nas contas dos executados, o processo foi suspenso até o julgamento da ação de liquidação da ação de revisão de crédito identificada no item 1.11 supra.

1.13 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: NCz\$ 721.241,07

Chance de perda: possível

Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de créditos.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: processo suspenso até o julgamento da ação de liquidação da ação de

revisão de crédito identificada no item 1.11 supra.

1.14 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 – RS.

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 ou compensação com o credito que a Habitasul postula perante a Massa Falida de Urbânia Comércio e Construções I tda

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Aguarda julgamento de Recursos Especial da HCI.

1.15 Ação de Execução Provisória (processo no. 001/1.10.01722283-4)

Autores: Massa Falida de Urbania Comercio e Construções Ltda.

Ré: Habitasul Crédito imobiliário S/A

Principais Fatos - Objeto: Execução provisória para cobrança da indenização decorrente da

liquidação de sentença numero 001/1.05.0082529-0

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

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 07/07/2010

Valor na data do ajuizamento: R\$ 3.522.988,34

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento da Indenização ou compensação com o credito que a Habitasul postula perante a Massa nos autos da habilitação de credito 001/105.03335987, que é objeto da ação de liquidação de sentença n. 001/1.10.02443640, todas da Comarca de Porto Alegre - RS.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Após o provimento do agravo de instrumento interposto pela Habitasul contra a decisão que não acolheu a nomeação de bens a penhora realizada, determinando-se a aceitação do bem ofertado, aguarda-se o prosseguimento da execução com a intimação da Habitasul para apresentação de embargos.

1.16 Ação de Execução Provisória (processo no. 001/10.900147901-5)

Autores: Ronald Rothfuchs de Lima

Réus: Paulo Gilberto da Cunha Bade, Espolio Waldemar Assis dos Santos e Habitasul Crédito

imobiliário S/A

Principais Fatos - Objeto: Execução provisória para cobrança da indenização decorrente da

liquidação de sentença numero 001/1.05.0082529-0

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

Instância: 2º Grau.

Data ajuizamento: 08/01/2009

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

Chance de perda: Remota.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento do valor cobrado.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: A execução foi extinta pelo reconhecimento de que, se houver confirmação acerca da existência do crédito, o que depende do julgamento do Recursos Especial relativo ao processo 1050082529-0 da 3ª. Vara Cível de Porto Alegre, o crédito será de titularidade da massa falida de Urbania por força da decisão proferido nos autos do agravo de instrumento numero 70032178469 do TJ-RS. Aguarda julgamento do agravo contra decisão que não admitiu o recurso especial do exequente.

1.17 Execução de Quantia Certa (Processo nº 038.960.17752-0)

Autor: HABITÁSUL 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 créditos.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Deferido o aumento da penhora de 10% para 20% do faturamento mensal da Prisma, que recorreu da decisão. Aguarda julgamento do agravo de instrumento interposto pela Prisma contra a decisão que ampliou a penhora.

1.18 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: Provável:

Análise do Impacto em caso de perda: Não recuperação de créditos.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Os bens localizados foram vendidos em praça pública perfazendo um montante de R\$ 604.000,00 (seiscentos e quatro mil reais) já recebidos. O processo permanece ativo para cobrança do restante da dívida, contudo não foram localizados outros bens passíveis de penhora em nome dos executados.

1.19 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, ainda não localizado. Há precatória de citação em

Florianópolis.

1.20 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, para que seja realizada a instrução do processo.

1.21 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: possível.

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

Habitasul.

Valor provisionado: Não há valor provisionado.

Fase processual: aguarda regularização da representação processual da Brisatex. Processo

apensado à ação civil pública nº 001/1.08.0073481-9.

1.22 Ação ordinária de cobrança (processo nº 6.775/1986)

Autor: Geraldo Durigan, Roseclaer Fonseca Durigan, Angelina Judith Durigan, Tercidia Durigan, Vanessa Fonseca Durigan, Johnny Fonseca Durigan e James Fonseca Durigan

Réus: HSBC Bank Brasil S/A - Banco Múltiplo e Habitasul Crédito Imobiliário (fomos

denunciados à lide pelo Bamerindus)

Objeto: Estorno supostamente indevido da diferença creditada em contas junto ao Banco Bamerindus, apurada com base na resolução nº 192/83 do BNH, a pedido do Liquidante da Habitasul Crédito Imobiliário, na época.

Juízo: 12ª Vara Cível de Curitiba/PR Data aiuizamento: 02/05/1986 Valor: Cz\$ 297.650,00

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: pagamento de aproximadamente R\$ 8.015.963,53.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase Atual: Cumprimento de sentença contra o HSBC.

2) Fiscais e Tributárias

Execução Fiscal (processo nº 1.05.0502822-4)

Exegüente: 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 - Matricula 103092 . Sentença Transitada em Julgado. - Embargos Julgados Parcialmente Procedentes para declarar a prescrição do crédito tributário referente aos exercícios de 1997, 1998,1999 e 2000. Além da prescrição postula-se a revisão do valor venal do imóvel.

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: possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito da correspondente execução fiscal,

deduzidos os valores prescritos. Valor provisionado: R\$ 212.406,61

Fase processual: Município não aceitou fazer a revisão administrativa e pediu o prosseguimento da ação de execução. Será ajuizada ação postulando a revisão do valor, na tentativa de suspender a execução.

Execução Fiscal (processo nº 001/1.10.0199177-0) 2.2

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

Principais Fatos - Objeto: Cobranca do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo - Certidão de divida ativa 04096/2010 - Imóvel situado na Av. AJ Renner, nº 2.700 - Matricula 103093 - Exercícios 2006, 2007, 2008 e 2009. A empresa postula a prescrição e a revisão do valor venal do imóvel.

Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 30/07/2010

Valor na data do ajuizamento: R\$ 1.225.377,53

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito da correspondente execução fiscal.

Valor provisionado: R\$ 176.928,64

Fase processual: Efetuada a nomeação de bens a penhora.

2.3 Execução Fiscal (processo nº 1.07.0002253-1)

Exequente: 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 - Matricula 103092 - Imóvel situado no Município de Porto Alegre. A empresa postula a prescrição e a revisão do valor de venal do imóveis através dos embargos nº 1.08.0040833-4 abaixo descrito.

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 da correspondente execução fiscal.

Valor provisionado: R\$ 364.955,72

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

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

Revisão do 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 da correspondente execução fiscal.

Valor provisionado: Não há valor provisionado.

Fase processual: Embargos julgados parcialmente procedentes para reduzir os valores venais para os seguintes patamares: exercício de 2002: R\$ 3.014.133,75; exercício de 2004: R\$ 3.542.274,00; exercício de 2005: R\$ 3.839.214,75. Aguarda julgamento do recurso de apelação do Município.

2.5 Execução Fiscal (processo nº 001/1.05.0442085-6)

Exequente: 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 - Matrícula 103091 - Imóvel situado no Município de Porto Alegre. A Empresa postula prescrição e revisão do valor venal através dos embargos no

processo 001/1.08.0188415-6 abaixo descrito. Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 02/09/2004

Valor na data do ajuizamento: R\$ 815.805,15;

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito da correspondente execução fiscal.

Valor provisionado: R\$ 135.164,66.

Fase processual: Aguarda análise de admissibilidade de recurso especial dos embargos nº

001/1.08.0188415-6.

2.6 Embargos à Execução Fiscal (processo nº 1.08.0188415-6)

Embargante: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Embargado: Município de Porto Alegre

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

Revisão do Valor Venal do Imóvel;

Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 16/07/2008

Valor na data do ajuizamento: R\$ 815.805,15.

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito da correspondente execução fiscal.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Embargos julgados parcialmente procedentes para reconhecer a PRESCRIÇÃO dos períodos de 1997 a 2000 e reduzir os valores venais dos demais exercícios para: exercício de 2001: R\$ 1.828.835,50; exercício de 2003: R\$ 2.139.342,10. Aguarda análise de admissibilidade de recurso especial da Habitasul.

2.7 Execução Fiscal (processo nº 001/1.05.0442086-4)

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 - Matrícula 103094 - Imóvel situado no Município de Porto Alegre. A Empresa postula prescrição e revisão do valor venal através dos embargos no

processo 001/1.08.0030560-8 abaixo descrito. **Juízo:** 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

Instância: 2º Grau.

Data ajuizamento: 02/09/2004

Valor na data do ajuizamento: R\$ 838.619,64;

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito da correspondente execução fiscal.

Valor provisionado: R\$ 464.489,26.

Fase processual: Aguarda análise de admissibilidade de recurso especial dos embargos nº

001/1.08.0030560-8.

2.8 Embargos à Execução Fiscal (processo nº 1.08.0030560-8)

Embargante: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Embargado: Município de Porto Alegre

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

Revisão do Valor Venal do Imóvel;

Juízo: 8ª Vara da Fazenda de Porto Alegre

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 21/02/2008

Valor na data do ajuizamento: R\$ 838.619,64;

Chance de perda: Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito da correspondente execução fiscal.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Em fase de realização de perícia para apuração do valor venal.

2.9 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 da correspondente execução fiscal.

Valor provisionado: Não a provisão de valor.

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

1.07.0005371-5).

2.10 Embargos à Execução Fiscal (processo nº 1.07.0005371-5) (conexa ao processo nº 1.05.0023931-9)

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. Ficou demonstrada que os lotes que originaram os débitos não apresentavam a época os requisites necessárias ao lançamento dos débitos.. 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 aiuizamento: 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 da correspondente execução fiscal.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Aguardando instrução e julgamento dos embargos.

2.11 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 da correspondente execução fiscal.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Aguarda inicio da liquidação da sentença para apuração do valor que a

Autora tem a receber.

2.12 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 da correspondente execução fiscal.

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. Aguarda decisão sobre o pedido de cumprimento de sentença para que o Município baixe os créditos em seu sistema registral.

2.13 Execução Fiscal (processo nº 1.09.0011925-5)

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 2005 até 2008, incidentes sobre 11.448 lotes. A empresa postula a vinculação as ações 1.05.0023931-9, 1.07.0005371-5 e 1.05.0002535-1, onde ha decisão transitada em julgado no sentido de anular os débitos por conta da falta dos requisites necessários ao lançamento dos débitos.

Juízo: 2ª Vara Cível de Alvorada

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 22/12/2009

Valor na data do ajuizamento: R\$ 10.027.445,91;

Chance de perda: Remota;

Análise do Impacto em caso de perda: Pagar o débito da correspondente execução fiscal.

Valor provisionado: R\$ 1.704.455,02.

Fase Processual: Oferecemos bens à penhora para garantir a execução (1109 lotes do Loteamento Portoverde). Processo está aguardando a intimação do Procurador do Município para falar sobre os bens indicados.

3. Administrativos:

Autuação e Impugnação Administrativa N. 11516001170200611

Autuante: Delegacia Regional da Receita - Florianópolis/SC

Autuado: Jurere Praia Hotel Ltda

Principais Fatos - Objeto: trata-se de impugnação administrativa em que se discute a possibilidade de dedução de despesas para fins de cômputo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica

Juízo: Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.

Instância: 3º Instancia Administrativa Data Auto de infração: 13/04/2006

Valor na data do ajuizamento: R\$ 2.211.041,07

Chance de perda: Possível.

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Aguardando julgamento do recurso interposto contra a decisão da segunda

instância administrativa.

4. Trabalhistas

4. Fatores de risco / 4.3 - Processos não sigilosos relevantes

4.1 Reclamatória Trabalhista nº 0130700-77.2002.5.04.0351

Autor: J. F. A. M. e R. S. M.

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: Provável

Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento do valor da condenação.

Valor provisionado: R\$ 438.931,29

Fase Atual: Negado provimento de recurso interposto pela reclamada em sede de execução.

Aguardando interposição de Recurso Extraordinário ao Supremo Tribunal Federal.

4.2 Reclamatória Trabalhista nº 0000674-23.2011.5.12.0037

Autor: M.F.F.B.

Ré: Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Companhia Habitasul de Participações e Outros.

Principais Fatos - Objeto: Responsabilidade solidária das empresas reclamadas; nulidade da despedida e reintegração ao emprego; indenização por danos morais e materiais; pagamento de pensão mensal vitalícia (doença do trabalho e redução da capacidade laborativa; horas extras; adicional noturno; férias em dobro e com terço constitucional; honorários advocatícios; aviso prévio; indenização por assédio moral; multas convencionais; assistência judiciária gratuita; juros e correção monetária.

Juízo: 1ª Vara do Trabalho de Gramado - RS

Instância: 1º Grau

Data ajuizamento: 11/12/2002

Valor da causa: R\$ 9.505.372,75 - Na opinião dos advogados o valor estimado e atualizado

do processo é de R\$ 600.000,00. **Chance de perda:** Possível.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento do valor da condenação.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase Atual: Aguardando conclusão da prova pericial médica.

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

Não há.

4. Fatores de risco / 4.5 - Processos sigilosos relevantes

Não há.

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

A controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A figura como ré/autora em discussões judiciais que dizem respeito aos contratos de financiamento imobiliário ligados ao Sistema Financeiro da Habitação – SFH – relacionados aos créditos por ela geridos, cujos objetos, em geral, são: i) discussão da taxa e capitalização dos juros e sistema de amortização do saldo devedor do contrato imobiliário (ações revisionais, rescisórias, consignatórias, outros); 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); iii) reintegração de posse e usucapião e iv) execução de hipoteca.

Estes créditos contam com garantia hipotecária e, em sua maioria, com cobertura do FCVS, não gerando impactos relevantes

A Controlada tem provisão constituída de R\$ 1.795.000,00 para eventuais perdas na carteira de créditos SFH.

4. Fatores de risco / 4.7 - Outras contingências relevantes

As alterações na legislação processual civil, especialmente a que se refere a recursos, bem como alterações nos precedentes jurisprudenciais, podem influir nas decisões dos processos em andamento com efeitos negativos.

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

Não aplicável. A Companhia é uma empresa brasileira e seus valores mobiliários são custodiados no Brasil.

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

a. Riscos Políticos

O Governo Federal exerce influência significativa na economia brasileira através de medidas de regulamentação do mercado, incentivos ou alíquotas tributarias diferenciadas, controle do fluxo de capitais, políticas monetárias e de desenvolvimento bem como controle de preços, do câmbio e dos juros. Não se excepciona dessas influências e interferências o mercado imobiliário, principal área de atuação das empresas controladas pela Companhia, especialmente no segmento de baixa renda, mais sensível a intervenções oficiais pelo conteúdo de interesse social que possui. Desta forma, as incertezas quanto a condução política e eventos políticos relevantes podem afetar adversamente os resultados da Companhia e suas Controladas.

Além disto, no âmbito Municipal, mudanças políticas podem representar alterações na condução das políticas de desenvolvimento imobiliário nos municípios onde a Companhia e suas Controladas possuem áreas de terras.

b. Riscos Econômicos

A exemplo do ocorrido na recente crise originada no mercado imobiliário americano, eventos semelhantes podem afetar diretamente os resultados da Companhia e suas controladas devido à alta interação nos mercados de todo o mundo. É comum em crises desta magnitude enfrentarmos períodos de escassez de crédito, que resulta numa queda da atividade econômica como um todo, especialmente no mercado imobiliário que é fortemente impulsionado pelo volume de crédito ofertado no mercado. Destacam-se ainda na condução da política monetária no Brasil a utilização de ferramentas de restrição de crédito seja pelo aumento dos depósitos compulsórios nas instituições financeiras ou 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 e todas as carteiras de recebimentos de empreendimentos imobiliários não finalizados são atualizados por este índice. A Companhia e suas Controladas, ao término dos últimos três exercícios não possuía empreendimentos imobiliários não concluídos com exposição relevante a variação do INCC.
- IGP-m: toda a carteira de recebimentos de empreendimentos imobiliários finalizados são atualizado por este índice. A Companhia e suas Controladas apresentavam ao término dos exercícios, os seguintes saldos a receber com variação atrelada a este índice:

Valores em R\$ mil	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Clientes	27.269	34.071	38.576

Além dos ativos acima, a Companhia e suas Controladas apresentavam os seguintes passivos com a correção atrelada a este índice nos últimos 3 exercícios.

Valores em R\$	mil	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Empréstimo	para	12.692	6.097	-
Capital de Giro				

- TR: A carteira de clientes - SFH, créditos juntos ao FCVS e FGTS, bem como os passivos vinculados ao SFH são atualizados por este índice. A Companhia e suas Controladas apresentavam ao término dos exercícios de 2011, 2010 e 2009 os seguintes saldos a receber nestas modalidades:

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

Valores em R\$ mil	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Clientes - Operações de Credito - SFH	40.231	47.769	57.764
Clientes - Créditos Vinculados SFH-FCVS	140.145	125.599	111.110
Outros Créditos - Créditos SFH	1.368	1.344	1.453
Créditos Retidos – Retenções Diversas	1.705	1.585	1.480
Créditos Retidos – FGTS	25.065	23.319	21.765
Créditos Retidos – FCVS	6.292	5.854	5.464
Total	214.806	205.470	199.036

Além dos saldos a receber acima, a Companhia e suas Controladas, apresentavam ao término dos exercícios de 2011, 2010 e 2009 os seguintes passivos atualizados por este índice.

Valores em R\$ mil	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Plano Empresário	•	1.981	8.218

- CDI – Todas as aplicações financeiras e a maior parte do seu endividamento da Companhia e suas Controladas junto a Bancos estão atrelados a este índice.

Abaixo o saldo consolidado das aplicações financeiras com remuneração atrelados ao CDI:

Valores em R\$ mil	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Aplicações Financeiras	2.336	1.451	3

A Companhia e suas Controladas, apresentavam ao término dos exercícios de 2011, 2010 e 2009 os seguintes passivos atualizados por este índice.

Valores em R\$ mil	31/12/11	31/12/10	31/12/09
Contas Garantidas	873	912	2.058
Empréstimos Capital de Giro	29.679	28.423	37.176
Total	30.552	29.335	39.234

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 tange 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, sempre que possível, 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 até 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, através da inclusão de clausulas contratuais de atualização monetária nos Contratos de Compra e Venda de imóveis.

d. Parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

A Companhia e suas Controladas fazem 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

A Companhia e suas Controladas não operam instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial.

f. Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

A Diretoria da Companhia analisa os riscos e promove as ações necessárias para minimizá-los.

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 cumprimento da política adotada.

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

Em relação ao 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 sociedade foi constituída em 28.09.1981, pela Companhia Comercial de Imóveis (CCI) e seus controladores, Péricles de Freitas Druck e Eurito de Freitas Druck, em Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, sob a denominação de HABITASUL – Administração e Participações Ltda., com o capital inicial foi de Cr\$ 1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros, moeda da época).

Tendo como objeto social a participação em outras sociedades, a razão de sua criação foi a reestruturação societária e a sistematização do controle acionário das empresas que viriam a constituir o chamado Grupo Habitasul, do qual passou a ser "holding". A nova sociedade reuniu os principais investimentos e empresas de propriedade e sob controle de seus fundadores, aportados como capital, passando a partir de então a deter o controle direto e a centralizar a coordenação administrativa, financeira e de planejamento das seguintes subsidiárias:

- Habitasul Crédito Imobiliário S.A. (HCI)
- Habitasul S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários (HDTVM)
- Habitasul Corretora de Títulos e Valores S.A. (HCTV)
- Habitasul Turismo S.A. (HTur)
- Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda. (HEI)
- Hotel Laje de Pedra S.A. (HLP), como subsidiária da HEI
- Jurerê Praia Hotel Ltda. (JPH)
- Koch Metalúrgica S.A. (KOCH)

Em 02.12.1981 o tipo jurídico da sociedade foi alterado para Sociedade Anônima, e a denominação social para COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES. O Estatuto Social foi arquivado na Junta Comercial do Rio Grande do Sul em 10.12.1981 e publicado no Jornal do Comércio e no Diário Oficial do Rio Grande do Sul nos dias 18 e 19.12.1981. Entre outras disposições, o Estatuto estabeleceu que a Companhia poderia emitir ações preferenciais, sem direito a voto, limitadas a duas terças partes do capital total, por deliberação do Conselho de Administração, sem necessidade de prévia aprovação pela Assembléia Geral, até o limite do capital autorizado. O Estatuto previa a emissão de Partes Beneficiárias, destinadas aos fundadores, com direito a percepção de 10% sobre o lucro líquido apurado em cada exercício, conversíveis em ações preferenciais, sem direito a voto, de nova classe, com os mesmo direitos à participação nos lucros que os atribuídos às partes beneficiárias convertidas. Em 10.10.1991 as partes beneficiárias em circulação foram convertidas em 30.596 ações preferenciais nominativas classe B (PNB), na forma dos Estatutos, pela capitalização do saldo da Reserva para Conversão de Partes Beneficiárias em Ações. A totalidade das ações PNB é até hoje de propriedade da controladora, Companhia Comercial de Imóveis.

Em dezembro de 1981, a Companhia adquiriu uma carta patente matriz de Banco Comercial e com ela constituiu o Banco Habitasul S.A., que viria a liderar o Sistema Financeiro Habitasul, então em formação. No ano seguinte constituiria a Habitasul Leasing S.A., como subsidiária integral do banco, e adquiriria uma corretora de seguros, que passou a denominar-se Habitasul Corretora de Seguros S.A.. Mais tarde, constituída a Habitasul Trading S.A. Comércio Exterior, ampliando o leque de produtos do Sistema Financeiro Habitasul.

Em 04.01.1982 a Companhia emitiu 1.898.046.459 ações preferenciais nominativas (PN), totalmente subscritas e integralizadas em decorrência do processo de unificação das Associações de Poupança e Empréstimo (APEs) APESUL e HABITAÇÃO com a HABITASUL Crédito Imobiliário S.A.. A operação foi realizada em acordo com normas e autorizações do Banco Nacional de Habitação, e ratificada pelo Banco Central do Brasil e pelo Conselho Monetário Nacional. Nos termos das referidas autorizações, os titulares de depósitos de poupança nas associações APESUL e HABITAÇÃO receberam ações PN da CHP na proporção dos saldos dos seus depósitos, sem qualquer custo, extinguindo-se as duas APEs., em processo de conhecimento público cujos atos foram amplamente divulgados e à época. Em conseqüência, a Companhia teve seu capital aumentado para Cr\$ 5.058.201.967,65 (moeda da época). Com a incorporação das duas APEs, a Habitasul Crédito Imobiliário S.A. passou a figurar entre as 5 maiores instituição do gênero em todo o país, com uma carteira de mais de 1 milhão de clientes com depósitos em cadernetas de poupança.

Em 19.04.1982 a CHP teve aprovado seu registro como Companhia Aberta, conforme ofício CVM/GEA/RIC Nº 016/82, passando suas ações a serem negociadas nas bolsas de valores.

Em 08.06.1982 o Conselho de Administração deliberou aumentar o capital social da Companhia para CR\$ 5.564.022,16 (valor já convertido à nova moeda), mediante a emissão de 432.324.955 novas ações, todas preferenciais nominativas (PN). A emissão foi totalmente subscrita e integralizada e o aumento de capital homologado pela Assembléia Geral em 26.01.1983.

Em 29.10.1982, por decisão da AGE, a Companhia emitiu 20.000 debêntures, 14.000 simples e 6.000 conversíveis em ações, cujos registros foram aprovados pela CVM sob nºs SEP/GER/DEB 82/192 e SEP/GER/DCA 83/006, respectivamente, totalmente colocadas até 24.02.1983. Em 03.03.1983 a empresa emitiu mais 20.000 debêntures conversíveis em ações, cujo registro foi aprovado pela CVM sob nº SEP/GER/DCA 83/016. A colocação da totalidade das debêntures foi concluída em 26.09.1983.

Em março de 1983, em leilão especial do FISET Turismo, foram adquiridas as ações PNA do Hotel Laje de Pedra S/A (HLP) de titularidade daquele fundo, elevando a participação da Companhia no capital social da HLP para 74,14%.

Ainda em 1983 a Companhia adquiriu a totalidade das ações do Banco Real de São Paulo S/A, com sede em Curitiba, PR, incorporando-o ao Banco Habitasul.

Em 16 de abril de 1984 a CHP lançou 30.000 debêntures conversíveis em ações, cujo registro foi aprovado pela CVM sob o nº SEP/GER/DCA 84/037, todas colocadas no mesmo ano.

Também em 1984, a Cia. adquiriu de Agro Territorial de Cidreira Ltda. investimentos em terras, florestas, máquinas e benfeitorias, com os quais constituiu a Habitasul Florestal S.A. e a Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras S.A.. O investimento incluiu uma fábrica de breu e terebintina a partir de resina de pinus elliotti.

Por ocasião do encerramento do balanço de 31.12.1984 o Sistema Financeiro Habitasul já contava com quase 1,5 milhão de depositantes, cerca de 75.000 mutuários de financiamentos e uma rede de 94 agências distribuídas nos três estados da Região Sul do Brasil e nas principais capitais do centro do país. Empregando aproximadamente 2.200 pessoas, registrava ativos de financiamentos da ordem de Cr\$ 2 trilhões e patrimônio líquido de quase Cr\$ 100 bilhões, em moeda da época. Era um dos maiores agentes do Sistema Financeiro da Habitação do país, e dedicava-se com grande empenho ao financiamento da casa própria no âmbito dos programas sociais do governo, com recursos próprios e repasse de refinanciamentos do Banco Nacional da Habitação (BNH).

Em 11 de fevereiro de 1985, comprometidas em sua liquidez, atingidas pela crise que se abateu sobre o sistema financeiro nacional por ocasião do término do ciclo dos governos militares que dirigira a nação desde 1964 e da assunção do primeiro governo civil desde então. as empresas financeiras integrantes do Grupo Habitasul solicitaram espontaneamente a intervenção do Banco Central do Brasil, para enfrentar a corrida de saques de depósitos de seus clientes, detonada pela quebra de grandes conglomerados financeiros de expressão nacional. Foi particularmente impactante sobre as instituições financeiras Habitasul a derrocada do Banco Sul Brasileiro - ocorrida na semana anterior. O Banco Sul Brasileiro era a maior instituição financeira da região e tinha atuação concentrada na mesma área geográfica em que operavam as instituições financeiras Habitasul, que com ele mantinham relacionamento financeiro expressivo. A crise, generalizada, acabou por vitimar inclusive o próprio BNH, que resultou extinto e foi posteriormente sucedido pela Caixa Econômica Federal (CEF) na gestão dos fundos de sua responsabilidade. Praticamente todo o sistema financeiro nacional - e em especial o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), liderado pelo BNH - viu seriamente comprometida a confiança do público nas instituições financeiras privadas. O episódio foi tão traumático e suas consequências tão devastadoras que tornou-se necessário socorro oficial a muitas instituições, via Banco Central do Brasil (BC), para que não ocorresse um colapso generalizado. Esse contexto deu origem, no sul do país, a região mais atingida

pela crise, à criação do Banco Meridional do Brasil, sobre o espólio do Banco Sul Brasileiro e em substituição a ele, com recursos do erário público.

Ainda em 1985, mediante prestação de garantias adequadas e mobilização de recursos próprios de outras áreas de atividade da Companhia, o regime especial a que estavam submetidas as instituições financeiras por ela controladas foi levantado, e foram vendidos, ao Banco Meridional do Brasil, o Banco Habitasul, a Habitasul Leasing, a Habitasul Distribuidora de Títulos e Valores e a Habitasul Corretora de Valores, restando sob o controle da CHP, do braço financeiro original, apenas a Habitasul Crédito Imobiliário S.A.(HCI), além das demais empresas não financeiras. A HCI, que tivera sua liquidação solicitada pelo BNH ao BC para possibilitar a transferência de suas cadernetas de poupança a outras instituições – forma então adotada de materialização da garantia assegurada pelo governo àquele tipo de instrumento financeiro -, teve o regime especial levantado dois anos depois, uma vez confirmada a existência de patrimônio positivo e de garantias suficientes para a continuidade dos negócios. No entanto, aquela instituição, transformada em mera repassadora de recursos do SFH, desde então não mais voltou a captar recursos do público em cadernetas de poupança, dedicando-se apenas à administração de sua carteira de mutuários e créditos hipotecários.

A partir daí a Companhia passou a dedicar-se a seus negócios remanescentes e a novos negócios, tanto no setor imobiliário como nos de hotelaria e turismo, industrial madeireiro e de serviços, onde concentrou seus investimentos, procurando desenvolvê-los da melhor forma possível e recuperar-se do trauma sofrido com a perda de seu braço financeiro.

Em 1986, por deliberação da AGE, para adaptação à nova moeda, foi efetuado o grupamento das ações da CHP à razão de 01 (uma) ação nova para cada 1.000 (mil) ações existentes e, ainda, procedida a conversão do sistema de ações escriturais para o sistema convencional.

Em 19.11.1987, o capital social da CHP foi aumentado, com a emissão de 3.200.984 ações preferenciais nominativas, mediante a conversão de 2.081 debêntures conversíveis em ações, sendo liquidado o saldo.remanescente das debêntures ainda em circulação através de operação financeira realizada com o Banco Meridional do Brasil. A Companhia desde então não mais emitiu debêntures e não possui hoje qualquer exposição pública sob este tipo de obrigação.

Em 01.06.1988 as negociações com as ações da CHP, que estavam suspensas desde 1985, foram restabelecidas nas Bolsas de Valores de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

Em 30.04.1990, em 30.04.1991 e em 29.04.1992 foram aprovados pela Assembléia Geral aumentos de capital, mediante incorporação de reservas de correção monetária e de reavaliação, tendo o capital social atingido, naquela última, data, Cr\$ 91.629.159,82, em valores da moeda então vigente.

Em 14.12.1994 adquiriu de IMARIBO Indústria de Móveis S.A., através da subsidiária Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., o imóvel e as instalações da fábrica de móveis CIMO, em Rio Negrinho-SC, incorporando-os, por aumento de capital, à subsidiária Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras Ltda., cuja razão social foi alterada para Habitasul Indústria e Comércio de Madeiras, Móveis e Resinas S.A. Posteriormente esta controlada incorporaria a Habitasul Florestal S.A., adotando então a razão social da incorporada, que resultou extinta.

No final de 1996 a Companhia adquiriu uma participação relevante no capital social da Irani Participações S/A, controladora da Celulose Irani. Posteriormente, em 12/04/01 e em 09/09/2009, participou, diretamente e através de suas subsidiárias, de aumentos de capital promovidos naquela coligada, alcançando, presentemente, sua participação naquela sociedade, o percentual de 37,22%.

Em 11.12.1997 a Companhia subscreveu e integralizou 436.517 ações no aumento de capital de Hotel Laje de Pedra S.A., tanto as correspondentes a seu direito de subscrição como também as sobras, aumentando assim sua participação naquela subsidiária para 83,54%. Em 10.12.2009, realizou, através de outra subsidiária, novo aumento de capital naquela sociedade,

subscrevendo e integralizando mais 731.129 ações, passando sua participação, direta e indireta, na subsidiária Hotel Laje de Pedra S.A. para 99,15%.

Por deliberação de AGE de 27.03.1998, mediante procedimento devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil, com o objetivo de propiciar melhores condições de administração focada e eficaz em dois de seus segmentos de atuação, a Companhia promoveu cisão parcial do patrimônio de sua controlada Habitasul Crédito Imobiliário S.A, vertendo para a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., empresa especialmente constituída para essa finalidade e igualmente sua subsidiária integral, os ativos e atividades concernentes às atividades próprias do setor imobiliário — desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, loteamentos, incorporações e construção -, e mantendo no patrimônio da cindida exclusivamente os bens, direitos, obrigações e operações ligadas ao SFH, em especial as de geração e gestão de créditos imobiliários.

Em 30.07.1999, dando continuidade a um processo de reorganização societária, promoveu a cisão parcial de sua subsidiária Habitasul Florestal S.A., com versão de parcela do patrimônio para a Celulose Irani S.A., de cuja holding já detinha participação importante, transferindo àquela as operações, ativos e passivos relacionadas com a industrialização de madeiras, mais concernentes às atividades industriais daquela, e mantendo na cindida exclusivamente os investimentos florestais e o patrimônio imobiliário correspondente. Recebeu, em contrapartida, 1.434.612 ações da Celulose Irani S.A., passando a deter também participação direta naquela sociedade.

Em 2001 adquiriu mais 14.111.080 ações da Celulose Irani S.A., aumentando sua participação direta naquela coligada para 11,95%

Ainda em 2001 a Companhia transferiu para a controladora, Cia. Comercial de Imóveis, sua participação na Koch Metalúrgica S.A., subsidiária cujo ramo de atividades em nada se relacionava com os investimentos em suas outras participadas. Esta subsidiária vinha acumulando sucessivos e constantes prejuízos e as projeções indicavam que, efetuados os ajustes e provisões recomendáveis, apresentaria patrimônio líquido negativo ao final do exercício.

Na mesma linha de realocação de suas controladas e coligadas nas áreas mais condizentes com a natureza das atividades de cada uma e mais propícias a uma melhor e mais rentável administração, em 2003 a Habitasul Comércio Exterior S.A. teve seu controle acionário transferido para a Celulose Irani S.A., única coligada da CHP a operar também com exportação.

Em 26.04.2005 foi aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária o grupamento das ações representativas do Capital Social da CHP à razão de uma nova ação para cada 100 ações existentes, passando o número e distribuição das ações da Companhia por tipo e classe a ser o seguinte: 3.152.764 ações ordinárias nominativas (ON); 5.950.327 ações preferenciais nominativas classe "A" (PNA); 30.596 ações preferenciais nominativas Classe "B" (PNB); número total de ações subscritas e integralizadas: 9.133.687.

Em 26.12.2006, a CHP, 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 coligada Celulose Irani S.A. 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 daquela subsidiária. Essa operação, revestida de todas as formalidades legais aplicáveis e atendendo às normas da Comissão de Valores Mobiliários, foi divulgada ao mercado através de publicação de Fato Relevante, com exposição de motivos, por parte de ambas as companhias, compradora e vendedora. Em decorrência dessa operação, a CHP e suas subsidiárias subscreveram e integralizaram, em 22.03.2007, com os créditos dela originados, 1.566.616 ações ordinárias (ON) e 134.434 ações preferenciais (PN) da Celulose Irani S.A., representativas de 20,99% do capital social, com o que a participação da Companhia e suas subsidiárias naquela investida passou a ser de 30,08%, os quais, somados à participação na coligada Irani Participações S.A., representam a participação total no patrimônio da Celulose

Irani, direta e indireta, da ordem de 49,5%. Desta forma, a Companhia completou seu processo de reorganização societária e gestão, transferindo à sua coligada Celulose Irani, e nela concentrando, todos os negócios e operações de base florestal e correlatos, recebendo em troca relevante participação societária naquela empresa e privilegiando, assim, as sinergias e a governança corporativa focada.

Em 18.05.2009 foi constituída a JI Administradora Hoteleira Ltda., que passou a concentrar a administração e operação de todos os investimentos hoteleiros do Grupo Habitasul.

Em 02.08.2010, a controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A. teve aprovada em Assembléia Geral Extraordinária a alteração de seu objeto social, mantendo as atividades concernentes a administração de créditos e ampliando as atividades comerciais e de serviços relacionadas a imóveis em geral (construção, incorporação, administração e compra e venda), adicionando ainda a participação em outras empresas. Na mesma AGE foi deliberado alterar a denominação social para "Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A." e, face às alterações deliberadas, adequar a redação do Estatuto Social, à nova realidade da sociedade. A ata da AGE encontra-se em processo de aprovação pelo Banco Central do Brasil.

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

Todos os principais eventos societários relevantes estão relacionados no item **6.3 – Breve Histórico**.

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

Não há.

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

A Companhia tem por atividade preponderante a participação no capital de outras empresas. Detém o controle acionário integral de subsidiárias com atuação nas áreas de empreendimentos imobiliários, gestão de créditos imobiliários, hotelaria e turismo, e prestação de serviços, além de participação relevante em empresas dedicadas a atividades industriais nas áreas de celulose, papel e embalagens, madeiras e móveis, empreendimentos florestais, e outras correlatas, lideradas pela Celulose Irani S.A, também Cia. aberta. A principal atividade e foco de atuação das Controladas é o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sustentáveis, com a criação de Comunidades Planejadas, 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.

Demonstramos no quadro abaixo a participação da Companhia nas Sociedades Controladas em 31/12/2011 com suas respectivas atividades:

Empresa Controlada	Atividade	Área de Atuação Geográfica Predominante/Localização	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	Todas as operações que se refiram a imóveis em geral, compra e venda, permuta, intermediações, corretagens, locações e administração de imóveis, lançamento e exploração de empreendimentos imobiliários, incorporação, construção, loteamentos, urbanização, prestação de assistência técnica e de serviços.	Região Metropolitana de Porto Alegre, Litoral e Serra Gaucha.	99,98	-
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Compra e venda de imóveis construídos ou em construção, a construção e venda de unidades habitacionais; a incorporação de edificações ou conjunto de edificações em condomínio e a venda de terrenos loteados e construídos ou com a construção contratada; loteamentos; urbanização; construção de obras por empreitada ou administração e fiscalização de obras; indústria e comércio de materiais de construção; inclusive derivados de madeira; a importação e exportação de materiais de construção; lançamento e exploração de empreendimentos hoteleiros, turísticos e serviços auxiliares aos transportes aquaviários; prestação de serviços; elaboração de estudos, pesquisas, projetos relacionados com o mercado imobiliário; a captação, tratamento e distribuição de água, coleta e tratamento de esgotos.	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	26,16	73,84
Habitasul Crédito Imobiliário S.A em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.	A prática exclusiva de operações de repasse dos recursos do Sistema Financeiro da Habitação, na forma permitida na regulamentação baixada pelos órgãos competentes, vedada a captação de recursos do público em geral e das pessoas jurídicas de direito público e privado. Atualmente atuando somente na gestão de créditos e imóveis.	Estado do Rio Grande do Sul	99,98	-
Laje de Pedra Mountain Village Ltda.	Sociedade de propósito específico, destinada a Incorporação,construção,urbanização,lançamento e exploração do empreendimento imobiliário denominado Laje de Pedra Mountain Village, bem como todas as operação que se refiram a compra e venda, permuta, intermediações, corretagens, locações e administração do referido empreendimento, prestação de serviços, pesquisas e projetos à ele relacionados.	Canela – Rio Grande do Sul	16,67	83,33

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

Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda.	Todas as operações que se refiram a imóveis em geral, compra e venda, permuta, intermediações, corretagens, locações e administração de imóveis, lançamento e exploração de empreendimentos imobiliários, incorporação, construção, loteamentos, urbanização; prestação de assistência técnica e de serviços, elaboração de estudos, pesquisas e projetos relacionados com suas áreas de atividade e participação no capital de outras empresas. Atualmente a operação limita-se a administração de imóvel.	Estado do Rio Grande do Sul	0,03	99,97
Habitasul Comércio e Representações S.A.	Administração de bens próprios e de terceiros e representação comercial comissionada. Atualmente a operação está paralisada.	Estado do Rio Grande do Sul	90,70	-
Hotel Laje de Pedra S.A.	Exploração do ramo hoteleiro para fins turísticos; a prestação, a terceiros, de serviços de administração de condomínios hoteleiros, hotéis, restaurantes e similares, entre outros.	Canela – Rio Grande do Sul	-	99,15
JI Negócios Imobiliários Ltda.	Compra, venda e locação de imóveis próprios.	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	4,90	95,10
JI Administração Hoteleira Ltda.	Prestação de serviços de assessoria e administração de natureza hoteleira a hotéis, condo-hotéis, resorts, empreendimentos turísticos em geral, restaurantes e similares	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina e Canela – Rio Grande do Sul	99,99	0,01
Jurerê Praia Hotel Ltda.	Exploração do ramo hoteleiro para fins turísticos, locação de imóveis próprios e operação de alimentos e bebidas. Atualmente a operação hoteleira está paralisada.	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	99,99	0,01
CRB – Investimentos Imobiliários Ltda.	Compra, venda e locação de imóveis próprios. Atualmente a operação está paralisada.	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	-	99,95
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	Prestação de serviços administrativos e profissionais da advocacia, oferecendo-lhes secretaria, comunicações, organização de biblioteca, cobrança e controle de honorários, custas e outras despesas ou receitas, registros e processamento de cursos, bem como outros que se fizerem necessários; Prestação a terceiros de serviços de despachante imobiliário, contatos com cartórios e repartições públicas pertinentes; Prestação de serviços técnicos a agentes fiduciários para a realização de execuções extrajudiciais oriundas do Sistema Financeiro da Habitação, na forma da Lei; Serviços de cobrança extra-judicial e administração de ativos de terceiros e cadastros, e a participação no capital de outras sociedades	Estado do Rio Grande do Sul	98,44	1,56
Arte Dell'Acqua Ltda.	Sociedade de propósito específico, destinada a Incorporação,construção,urbanização,lançamento e exploração do empreendimento imobiliário denominado ARTE DELL'ACQUA ,bem como todas as operação que se refiram a compra e venda, permuta, intermediações, corretagens, locações e administração do referido empreendimento, prestação de serviços, pesquisas e projetos à ele relacionados.	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	-	100,00

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

JI Administração	Administração de Imóveis, shopping centers e	Jurerê Internacional –	0,02	99,98
Imobiliária Ltda.	condomínios bem como a prestação de serviços	Florianópolis - Santa		
	de natureza imobiliária como gerência operacional e administrativa.	Catarina		

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.

A Companhia através de suas Controladas estruturou as suas atividades nos seguintes segmentos operacionais:

- Desenvolvimentos Imobiliários

Segmento que agrupa as atividades de compra e venda de imóveis, construção e venda de unidades habitacionais, incorporação, loteamento, urbanização, fiscalização de obras, elaboração de estudos, pesquisas, projetos relacionados ao mercado imobiliário e em Jurere Internacional – Florianópolis/SC - a captação, tratamento e distribuição de água e coleta e tratamento de esgotos.

Contemplou, nos últimos exercícios sociais, as atividades das Controladas Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A., Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, Laje de Pedra Mountain Village Ltda, Empresa Riograndense de Desenvolvimento urbano Ltda, JI Negócios Imobiliários Ltda e Arte Dell'acqua Ltda.

- Hotelaria e Turismo

Segmento que agrupa as atividade de hotelaria para fins turísticos, e a prestação de serviços de administração de condomínios hoteleiros, resorts, hotéis e restaurantes.

Contemplou nos últimos exercícios sociais as atividades das Controladas Hotel Laje de Pedra S/A, JI Administração Hoteleira Ltda e Jurerê Praia Hotel Ltda.

- Gestão de Créditos e Outros Serviços

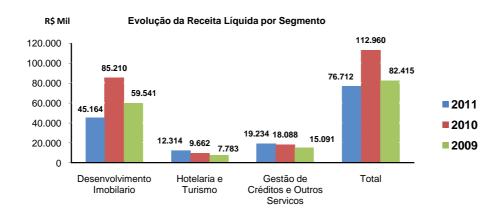
Segmento que atua na Gestão de Créditos do Sistema Financeiro da Habitação, serviços de cobrança e execuções judiciais e extra judiciais e serviços jurídicos.

Contemplou nos últimos exercícios sociais as atividades das Controladas Habitasul Crédito Imobiliário S.A. (em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.), Habitasul Comércio e Representações S.A., Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda. e JI Administração Imobiliária Ltda.

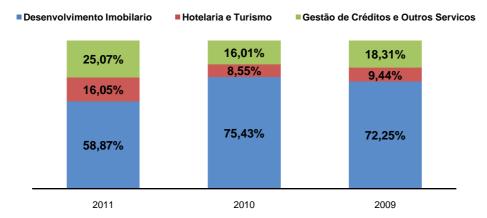
b. Receitas provenientes dos segmentos e sua participação na receita da Companhia

Abaixo os gráficos da evolução da receita por segmento operacional da Companhia no últimos três exercícios bem como a participação de cada segmento na receita liquida da companhia. Não estão inclusas as receitas de equivalência patrimonial que a Companhia e seus Controladas possuem nas sociedades coligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A

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



Participação da Receita Líquida por Segmento



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

	2011 2010		10	2009		
	R\$ mil	% Resultado	R\$ mil	% Resultado	R\$ mil	% Resultado
Resultado Operacional da Holding	(443)	-4,55%	(383)	-2,05%	302	-4,99%
Resultado da participação em Coligadas	1.829	18,78%	9.568	51,32%	6.676	-110,40%
Resultado da participação no Segmento Desenvolvimentos Imobiliários	8.025	82,42%	8.762	46,99%	(7.211)	119,25%
Resultado da participação no Segmento Hotelaria e Turismo	(893)	-9,17%	3.011	16,15%	(2.432)	40,22%
Resultado da participação no Segmento Gestão de Créditos e Serviços	1.219	12,52%	(2.313)	-12,41%	(3.382)	55,93%
Lucro Liquido do exercício	9.737	100,00%	18.645	100,00%	(6.047)	100,00%

a. Características do processo de produção

a.1. Desenvolvimentos 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 o planejamento de longo prazo, identificando os potenciais produtos e negócios que podem ser colocados no mercado (Masters Plans). De acordo este planejamento, são identificadas as oportunidades de empreendimentos, que são realizados, de acordo com as etapas, resumidamente listadas abaixo:

Estudos Iniciais

- Estudos e projetos voltados às aprovações ambientais e municipais;
- Pesquisa de Mercado:
- Elaboração da analise de viabilidade financeira do empreendimento;
- Analise financeira completa para definir a estrutura de capital adequada;

Pré-lançamento:

- Desenvolvimento dos projetos;
- Obtenção de aprovações Legais e ambientais;
- Definição das estratégias de lançamento e de comercialização;
- Formalização de Financiamento e parcerias com Bancos;
- Elaboração de Cotações e Orçamento de Obra.
- Formalização de parceria/contratação com Construtora, Urbanizadora e Fiscalizadora de Obras.

Lançamento e obras:

- Lançamento do Empreendimento;
- Comercialização (recebimento e analise de propostas e formalização de contratos de compra e venda):
- Acompanhamento e fiscalização de obras;
- Acompanhamento e analise de viabilidade do empreendimento;
- Controle de qualidade;
- Entrega de Obra;
- Gestão da Carteira de Recebíveis do Cliente.

Estas etapas podem variar de acordo com o produto ou com o tipo de parceira firmada para cada empreendimento.

a.2. Hotelaria e Turismo

A Companhia atua neste segmento através das Controladas JI Administração Hoteleira Ltda, Hotel Laje de Pedra S/A e Jurere Praia Hotel Ltda.

A administração hoteleira ocorre por contrato de gerenciamento de pool de locação e gerenciamento condominial com os condo-hoteis. A prestação deste serviço engloba a coordenação e gerenciamento de todas as rotinas administrativas, financeiras, fiscais, de manutenção predial entre outras.

a.3. Gestão e Geração de Créditos

Não há processo de produção específico. A atividade desenvolve-se através da gestão dos recursos materiais e humanos do segmento.

b. Características no Processo de Distribuição

No segmento de desenvolvimentos imobiliários o processo de comercialização e vendas resume-se, basicamente,i) ao processo de lançamento do produto, onde são definidas as tabelas de vendas de acordo com o estudo de viabilidade do empreendimento e estratégias de marketing (show room, convenções de vendas, canais de comunicação com os clientes, campanhas de vendas, entre outros) e ii) ao processo de gestão da rotina de vendas, onde é feito o recebimento e analise das propostas bem como o acompanhamento das negociações até a formalização dos contratos. Alem da estrutura de gestão de vendas, a equipe é composta por corretores parceiros com atuação especifica em cada empreendimento lançado.

No segmento de Hotelaria e Turismo a comercialização é gerida através da administradora JI Administração Hoteleira Ltda, que conta com profissionais que conhecem e pesquisam permanentemente o mercado nacional e internacional, identificando e focando as principais praças emissoras para realizar suas ações comerciais e de Marketing. No Brasil, contamos com quatro gerentes de vendas regionais distribuídos nas principais regiões emissoras (SP, PR, RS e SC), visitando agências, operadoras e organizadoras de eventos, fortalecendo as parcerias existentes, bem como prospectando novas parcerias e participando dos principais eventos do trade turístico.

Atualmente, com a propagação do uso da internet como fonte de pesquisa e comercialização, os hotéis administrados pela JIAH estão presentes em mais de 30 portais de reservas e de buscas nacionais e internacionais e também nas principais redes sociais que possibilitam um contato mais próximo com clientes e parceiros.

As estratégias de preços para cada hotel são desenhadas dentro dos princípios do Revenue Management, que consideram os históricos de ocupação de cada período e as previsões futuras trabalhando com valores flexíveis de tarifas, de acordo com cada região, com o comportamento do mercado e com o segmento a ser trabalhado (agência, operadora ou particular).

No segmento de Gestão e Geração de Créditos não há processo de comercialização.

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

No segmento imobiliário, a Companhia e suas Controladas tem foco de atuação na região metropolitana de Porto Alegre, em Canela na Serra Gaucha e em Florianópolis/SC através do empreendimento Jurere Internacional.

A Companhia através de sua controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, desenvolvedora do empreendimento Jurere Internacional, possui reconhecida imagem de sucesso e de valorização imobiliária neste empreendimento voltado a clientes com o perfil de alta renda.

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.

Pelo fato de possuir em seu ativo, grandes áreas com projetos de desenvolvimento de longo prazo, a Companhia e suas Controladas tem como estratégia o desenvolvimento de produtos nestas áreas, não havendo no curto prazo a conveniência de expandir sua área geográfica de atuação através de aquisição de novas áreas.

O mercado é formado por grandes empresas, com atuação nacional e por pequenas e medias empresas com atuação regional e local. A forma de atuação da Companhia e Controladas através do estabelecimento de parcerias para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, minimiza os efeitos da concorrência direta. Também devido a características próprias da Companhia e Controladas - propriedade de grandes áreas de terras para desenvolvimento a longo prazo – com estratégias distintas da concorrência que busca lançamentos mais pontuais e com realizações de curto prazo, o indicador de participação no mercado não é considerado relevante e não é acompanhado.

PÁGINA: 57 de 211

No segmento de hotelaria e turismo a JI Administração Hoteleira Ltda administra quatro empreendimentos em dois estados do sul do Brasil: Santa Catarina e Rio Grande do Sul.

A Serra Gaúcha, onde localizam-se o Hotel Laje de Pedra e Laje de Pedra Mountain Village, conta com uma alta demanda para os fins de semana e para os períodos de inverno e natal. Nos demais períodos as ocupações tem origem no mercado de eventos corporativos. Nesta região os principais concorrentes destes empreendimentos são os hotéis Serrano e Continental.

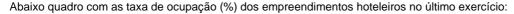
Já Florianópolis, cidade onde estão o Jurerê Beach Village e IL Campanario Villaggio Resort, apresenta uma alta temporada que inicia no dia 20 de dezembro e termina após o Carnaval, período que, em geral, tem duração de 3 meses. No restante do ano, todos os esforços concentram-se nos eventos corporativos para manter uma ocupação rentável. Este mercado apresenta características mais complexas. No segmento de lazer podem-se citar como concorrentes diretos o Costão do Santinho Resort, também em Florianópolis, Plaza Itapema (na cidade de Itapema) e Recanto das Águas (em Balneário Camboriú). No segmento de eventos, além dos empreendimentos citados, também os hotéis Sofitel (Rede Accor) e Majestic. Em períodos de baixa temporada, outros empreendimentos de menor porte tornam-se concorrentes na captação de grupos e eventos corporativos.

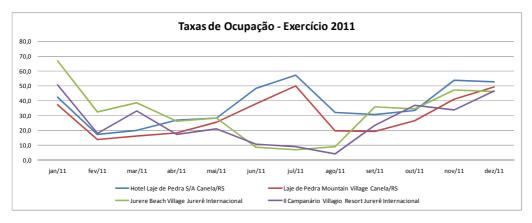
Além das situações específicas de cada região citada acima, quando trata-se dos empreendimentos de luxo, IL Campanario Villaggio Resort e Laje de Pedra Mountain Village, também existe a concorrência indireta de destinos internacionais. A variação do câmbio influencia nesta demanda, sendo que em períodos de acentuada baixa na cotação do dólar aumenta a procura dos turistas brasileiros por viagens internacionais e em razão inversa diminui o fluxo de turistas internacionais nos mercados brasileiros.

d. Eventos de Sazonalidade

No segmento de Desenvolvimentos Imobiliários não há eventos sazonais relevantes.

No segmento Hotelaria e Turismo, há efeitos sazonais decorrentes das temporadas de verão, inverno, natal e feriados prolongados, por conta da localização das unidades hoteleiras. Na serra gaucha onde a Companhia através de suas Controladas, operam os hotéis Laje de Pedra Mountain Village (administrado) e Hotel Laje de Pedra S/A as taxas de ocupação atingem maiores índices no inverno (especialmente nos meses de Julho e Agosto) e também nos eventos de Natalinos. Nos hotéis Jurerê Beach Village e II Campanário Villagio Resort (hotéis administrados), os períodos de maior ocupação ocorrem na alta temporada de verão (inicia em Dezembro com termino em Março).





No caso dos hotéis administrados, os efeitos da sazonalidade impactam as taxas de administração vinculadas a ocupação e a rentabilidade cobradas pela Controlada JI Administração Hoteleira Ltda.

No segmento de Gestão de Créditos e Serviços não há eventos sazonais relevantes.

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.

No segmento de Desenvolvimentos e Empreendimentos Imobiliários os principais insumos são mãode-obra e materiais de construção, além de móveis e equipamentos a eles destinados. As controladas que atuam no segmento mantém relações comerciais baseadas em práticas de mercado que envolve cotação e garantias de fornecimento e qualidade. Os fornecedores estão sujeitos a legislação genérica, aplicável a cada caso, não havendo, em função do segmento de atuação das Controladas, aplicação de regulamentação especifica. Não há dependência de poucos fornecedores ou exposição a volatilidades de preços.

No segmento de Hotelaria e Turismo os principais insumos são mão-de-obra, produtos destinados ao setor de alimentos e bebidas, materiais de higiene e limpeza e materiais de reposição nos apartamentos. O fornecedores deste segmento não estão sujeitos a regulamentação governamental e/ou legislação especifica, Não há dependência de poucos fornecedores ou exposição a volatilidades de preços.

No segmento de Gestão de Créditos e Serviços o principal insumo é a mão-de-obra. Não há produtos ou matérias primas específicas.

7. Atividades do emissor / 7.4 - Principais clientes

Não há.

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, compensações ambientais decorrentes de ações judiciais 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.

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 há.

7. Atividades do emissor / 7.8 - Políticas socioambientais

As principais relações de longo prazo mantidas pela Companhia através de suas Controladas,por segmento de atuação, são as seguintes:

- Desenvolvimentos Imobiliários

Face as características dos empreendimentos – desenvolvimentos de grandes áreas, loteamentos, incorporações, etc. – com a implantação de comunidades planejadas, as Controladas que atuam nesse segmento mantém relacionamentos de longo prazo com as respectivas comunidades e municipalidades.

- Hoteleira e Turismo

Neste segmento através da JI Administração Hoteleira Ltda, mantém relações de longo prazo com os Conselhos de Gestão dos hotéis administrados, bem como com proprietários e investidores que disponibilizam suas unidades ao pool de hotelaria. Também as Controladas que atuam no segmento de desenvolvimentos imobiliários mantém unidades para investimento nos hotéis administrados, gerando relações de longo prazo com os demais investidores desses empreendimentos.

- Gestão de Créditos e Serviços

Neste segmento as relações de longo prazo ocorrem com os clientes, em função do longo prazo dos financiamentos imobiliários.

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

A partir dos anos 2000, a Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, subsidiária da Cia, à vista das condições favoráveis de mercado, e seguindo a sua estratégia de qualificação crescente do empreendimento, acelerou as operações em Jurere Internacional, através do lançamento de mais uma etapa de urbanização, das incorporações residenciais Arte del Aqua I e II e do condo-hotel IL Campanário Villaggio & Resort. Encaminhados e aprovados todos os projetos e licenciamentos, e face a restrições levantadas pelo Ministério Público Federal, que resultaram em embargos de obras, foi firmado Termo de Ajuste de Conduta (05/09/2005), homologado judicialmente em 02/02/2006, o qual estabeleceu as condições para o prosseguimento das construções e vendas. Divergências internas do próprio MPF levaram as discussões dos embargos de construção e vendas ao Poder Judiciário, cujas decisões asseguraram a continuidade dos empreendimentos. Os atrasos impostos às obras por embargos e as conseqüentes interrupções das vendas, romperam o equilíbrio econômicofinanceiro dos lançamentos e o seu programa de alocação de recursos. Sem vendas no ritmo previsto - mas suficientes para comprometer o incorporador na execução dos projetos - e com a natural desistência de parceiros financeiros tradicionais, foi necessário prosseguir todas as obras com recursos próprios e com créditos bancários não específicos, além de sustentar os estoques. Disto resultou um período de foco absoluto na conclusão e entrega das obras em curso, de restrições financeiras importantes, e a postergação dos demais projetos e iniciativas no segmento imobiliário. Houve, pois, uma ruptura do ritmo e do próprio modelo de negócio da subsidiária, até o encerramento, no final de 2009, com atraso de um ano, das obras antes mencionadas, sem contar a demora inicial na liberação dos licenciamentos, renovados sucessivas vezes. Os prejuízos foram extremamente significativos, seja os diretos nas incorporações, seja os decorrentes da suspensão dos demais projetos em elaboração.

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

a) Controladores

a.1) Direto

Companhia Comercial de Imóveis

a.2) Indireto

DP - Representações e Participações Ltda.

Pericles de Freitas Druck

b) Controladas e Coligadas

b.1) Controladas

Empresa Controlada	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A.	99,98	-
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	26,16	73,84
Habitasul Crédito Imobiliário S.A. em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S.A.	99,98	-
Laje de Pedra Mountain Village Ltda.	16,67	83,33
Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano Ltda.	0,03	99,97
Habitasul Comércio e Representações S.A.	90,70	-
Hotel Laje de Pedra S.A.	-	99,15
JI Negócios Imobiliários Ltda.	4,90	95,10
JI Administração Hoteleira Ltda.	99,99	0,01
Jurerê Praia Hotel Ltda.	99,99	0,01
CRB – Investimentos Imobiliários Ltda.	-	99,95
Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda.	98,44	1,56
Arte Dell'Acqua Ltda.	-	100,00
JI Administração Imobiliária Ltda	0,02	99,98

b.2) Coligadas

Empresa Controlada	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
Celulose Irani S.A.	13,00%	36,62%(*)
Irani Participações S.A.	23.56%	13,66%

^(*) Inclui 19,54% de participação indireta da Companhia e suas Controladas através da Irani Participações S.A.

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

c) Participações do emissor em sociedades do Grupo

Vide quadro b.1 e b.2 acima.

d) Participações de sociedades do grupo no emissor

Companhia Comercial de Imóveis

Participação total de 58,04%.

e) Sociedades sob Controle Comum

Pericles de Freitas Druck

Sociedades Controladas

- DP Representações e Participações Ltda.
- Fazenda São Clemente Ltda.
- Setting Comunicação Integrada Ltda.

DP - Representações e Participações Ltda.

Sociedades Controladas

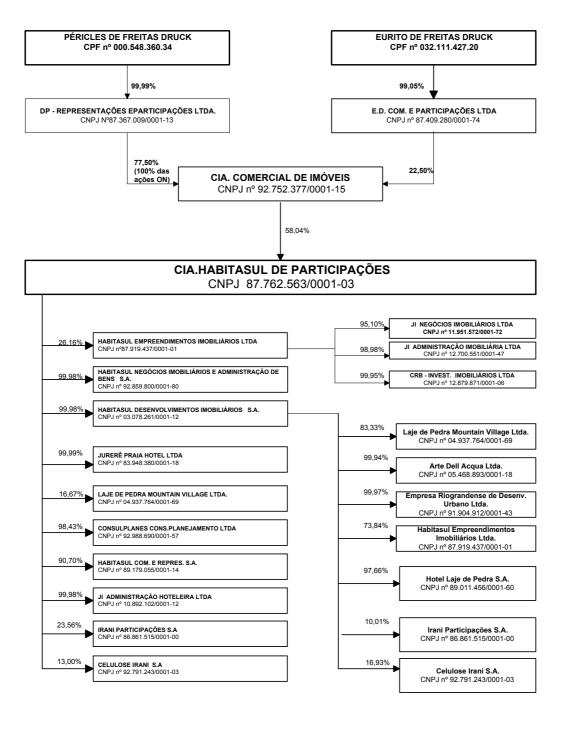
- Companhia Comercial de Imóveis

Companhia Comercial de Imóveis

Sociedades controladas alem do Emissor

- Irani Participações S/A;
- Celulose Irani S/A
- Koch Metalurgica S/A;
- CIACOI Administração de Imóveis Ltda.;
- Ingá Distribuidora de Produtos Lotéricos Ltda;

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



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

Não há.

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

Além dos Ativos Imobilizados e das participações em suas Controladas e Coligadas, relacionadas nos itens 9.1.a e 9.1.b, a Companhia e suas Controladas possuem imóveis classificados em Propriedades para Investimento, localizados nos estados do Rio Grande do Sul e Santa Catarina. Estes imóveis são destinados a renda (locação e pool de hotelaria) e a futuros empreendimentos imobiliários (loteamento e incorporações), quer de empreendimentos em desenvolvimento, como de Jurerê Internacional em Florianópolis - SC, quer de novos empreendimentos.

Proprietário	Tipo	Localização	Valor Contábil em 31/12/11 - R\$ mil
Companhia Habitasul de Participações	Glebas	Canela/RS	8.590
Empresa Riograndese de Desenvolvimento Urbano Ltda.	Imóveis de Renda	Porto Alegre/RS	6.685
		Alvorada/RS	43.000
		Cachoerinha/RS	18.233
		Florianópolis/SC	4.000
	Glebas	Gravatai/RS	38.950
Habitasul Desenvolvimentos		Guaíba/RS	10.000
Imobiliários S/A		Porto Alegre/RS	3.600
		Viamao/RS	8.550
		Alvorada/RS	9.782
	Imóveis de Renda	Canela/RS	368
		Porto Alegre/RS	231
	Terrenos	Florianópolis/SC	19.250
	Glebas	Bagé/RS	1.460
Habitasul Empreendimentos	Glebas	Florianópolis/SC	152.600
Imobiliários Ltda	Imóveis de Renda	Florianópolis/SC	52.831
	Terrenos	Florianópolis/SC	144.750
Hotel Laje de Pedra S/A	Glebas	Canela/RS	3.452
Jurerê Praia Hotel Ltda	Imóveis de Renda	Florianópolis/SC	50.635
Laje de Pedra Mountain Village Ltda	Imóveis de Renda	Canela/RS	3.342
		TOTAL GERAL	580.309

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
Predio da sede da Companhia e Controladas	Brasil	RS	Porto Alegre	Própria
Predio da sede da Habitasul Empreendimentos Imobiliarios Ltda - HEI.	Brasil	SC	Florianópolis	Própria
Estacao de tratamento de esgoto em Jurerê Internacional - HEI.	Brasil	SC	Florianópolis	Própria
Estacao de tratamento de agua em Jurerê Internacional - HEI.	Brasil	SC	Florianópolis	Própria
Predio e Instalações hotelerias do Hotel Laje de Pedra S.A.	Brasil	RS	Canela	Própria
Parque Vale da Ferradura - CHP.	Brasil	RS	Canela	Própria

9. Ativos relevantes / 9.1.b - Ativos Intangíveis

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há marcas, patentes e licenças 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)			
31/12/2011	-1,060000	0,000000	1.270.934,89	Valor contábi	31/12/2011	61.345.456,44		
31/12/2010	6,780000	0,000000	502.450,43	}				
31/12/2009	5,150000	0,000000	0,00)				
Razões para aquisição	e manutenção de tal partici	pação						
O objetivo social da Cor	npanhia é a participação no ca	apital de outras socied	dades.					
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Atua na prestação de serviços administrativos e profissionais da advocacia como comunicações, cobrança controle de honorários, custas e outras despesas ou receitas, registros e processamento de cursos, bem como outros que se fizerem necessários; Prestação a terceiros de serviços de despachante imobiliário, contatos com cartórios e repartições públicas pertinentes; Prestação de serviços técnicos a agentes fiduciários para a realização de execuções extrajudiciais oriundas do Sistema Financeiro da Habitação, na forma da Lei; Serviços de cobrança extra-judicial e administração de ativos de terceiros e cadastros, e a participação no capital de outras sociedades.	
				Valor mercado	•			
31/12/2011	-4,330000	0,000000	0,00	Valor contábi	31/12/2011	1.810.021,20		
31/12/2010	-3,770000	0,000000	0,00)				

31/12/2009	1,520000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição	o e manutenção de tal participação)						
O objetivo social da Cor	mpanhia é a participação no capital d	de outras sociedades.						
EMPRESA RIOGRANDENSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA	91.904.912/0001-43 -	Controlada		Brasil	RS	Porto Alegre	Atualmente a operação limita-se a administração de imóvel.	0,030000
				Valor merc	ado			
31/12/2011	-1,930000	0,000000	0,00	Valor con	tábil 31/12/2011	5.143,05		
31/12/2010	4,270000	0,000000	0,00					
31/12/2009	0,410000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição	o e manutenção de tal participação)						
O objetivo social da Cor	mpanhia é a participação no capital d	le outras sociedades.						
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. Atualmente a operacao esta paralisada.	90,700000
				Valor merc	ado			
31/12/2011	-1,400000	0,000000	0,00	Valor con	tábil 31/12/2011	1.522.995,40		
31/12/2010	-74,350000	0,000000	0,00					
31/12/2009	-0,650000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição	o e manutenção de tal participação)						
O objetivo social da Cor	mpanhia é a participação no capital d	de outras sociedades.						
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A - Em transformação p/ Habitasul Negócios Imob. e Adm. de Bens S/A.	92.859.800/0001-80 -	Controlada		Brasil	RS	Porto Alegre	Atualmente a empresa opera com a gestão de créditos e imóveis, sem captacao de recursos de terceiros.	99,980000
					ado			
31/12/2011	-0,410000	0,000000	1.457.625,02	Valor con	tábil 31/12/2011	32.392.353,23		
31/12/2010	7,220000	0,00000	0,00					
31/12/2009	-10,000000	0,00000	0,00					
Razões para aquisição	o e manutenção de tal participação)						
O objetivo social da Cor	mpanhia é a participação no capital d	le outras sociedades.						

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)		
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.	99,98000
				Valor mercad	О			
31/12/2011	2,660000	0,00000	1.603.749,7	9 Valor contáb	il 31/12/2011	273.006.361,92		
31/12/2010	2,610000	0,00000	0,0	0				
31/12/2009	-2,720000	0,00000	0,0	0				
Razões para aquisição	o e manutenção de tal partici	pação						
O objetivo social da Cor	mpanhia é a participação no ca	pital de outras socie	dades.					
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.	26,16000
				Valor mercad	o			
31/12/2011	-1,420000	0,00000	0,0	0 Valor contáb	il 31/12/2010	59.456.323,44		
31/12/2010	2,970000	0,00000	0,0	0				
31/12/2009	0,040000	0,00000	0,0	0				
Razões para aquisição	o e manutenção de tal partici	pação						
O objetivo social da Cor	mpanhia é a participação no ca	pital de outras socie	dades.					
IRANI PARTICIPACOES S/A	86.861.515/0001-00	-	Coligada	Brasil	RS	Porto Alegre	Participacoes em outras empresas.	23,56000

			i	Valor mercado				
31/12/2011	0,030000	0,000000	1.201.691,81	Valor contábil	31/12/2011	59.063.269,36		
31/12/2010	7,640000	0,000000	942.503,38					
31/12/2009	13,100000	0,000000	0,00					
Razões para aquisiçã	io e manutenção de tal participação							
O objetivo social da Co	ompanhia é a participação no capital d	e outras sociedades.						
JI ADMINISTRACAO HOTELEIRA LTDA	10.892.102/0001-12 -	Controlada		Brasil	RS	Porto Alegre	Prestação de serviços de assessoria e administração de natureza hoteleira a hotéis, condo-hotéis, resorts, empreendimentos turísticos e restaurantes.	99,98000
				Valor mercado				
31/12/2011	-10,770000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2011	702.020,79		
31/12/2010	163,530000	0,000000	0,00					
31/12/2009	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisiçã	io e manutenção de tal participação	'						
O objetivo social da Co	ompanhia é a participação no capital d	e outras sociedades.						
JI ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA	12.700.551/0001-47 -	Coligada	ı	Brasil	SC	Florianópolis	Gestão e Administração da propriedade imobiliária	0,02000
				Valor mercado				
31/12/2011	-2054,500000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2011	-39,09		
31/12/2010	0,00000	0,000000	0,00					
31/12/2009	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisiçã	io e manutenção de tal participação							
O objetivo social da Co	ompanhia é a participação no capital d	le outras sociedades.						
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72 -	Controlada		Brasil	SC	Florianópolis	Compra, venda e locacao de imoveis proprios.	4,90000
				Valor mercado				
31/12/2011	-64,050000	0,000000	369.947,11	Valor contábil	31/12/2011	102.498,10		
31/12/2010	0,000000	0,000000	0,00					
31/12/2009	0,000000	0,000000	0,00					
Razões para aquisiçã	io e manutenção de tal participação							
O objetivo social da Co	ompanhia é a participação no capital d	e outras sociedades.						
JURERE PRAIA HOTEL LTDA	83.948.380/0001-18 -	Controlada		Brasil	RS	Porto Alegre	Exploracao hoteleria e locacao de imoveis. Atualmente a operação hoteleira esta paralisada.	99,99000

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				
31/12/2011	-2,100000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2011	37.710.277,01		
31/12/2010	7,010000	0,000000	0,00	1 1 1				
31/12/2009	-0,560000	0,000000	0,00	 				
Razões para aquisição	o e manutenção de tal partici	pação						
O objetivo social da Co	mpanhia é a participação no ca	pital de outras socied	ades.					
LAJE DE PEDRA MONTAIN VILLAGE LTDA	04.937.764/0001-69	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Sociedade de Proposito Especifico para a Incorporacao, construcao, lancamento e exploracao do empreendimento Laje de Pedra Montain Village.	16,670000
				Valor mercado				
31/12/2011	0,850000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2011	1.577.262,89		
31/12/2010	-0,630000	0,000000	0,00	 				
31/12/2009	0,110000	0,000000	0,00	1 1 1				
Razões para aquisição	o e manutenção de tal partici	pação						
O objetivo social da Co	mpanhia é a participação no ca	pital de outras socied	ades.					

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 cumprimento de suas obrigações bem como para o bom andamento de suas atividades sociais.

	2.011	2.010	2.009
Ativo Circulante	155.400	146.570	192.151
Passivo Circulante	74.603	72.920	81.816
AC/PC	2,08	2,01	2,35

Conforme o quadro acima, elaborado de acordo com as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, nos últimos três anos, o índice de liquidez tem apresentado quociente superior a 2,00, ou seja, para cada R\$ 1,00 de Obrigações de Curto Prazo assumidas pela Companhia e suas Controladas, há no seu Ativo Circulante R\$ 2,35, 2,01 e 2,08, ao final dos exercícios de 2009, 2010 e 2011, respectivamente.

A realização do VGV dos produtos concluídos e em construção e as Receitas originadas dos Ativos Imobiliários destinados a geração de renda, permitirá á Companhia e suas Controladas, a liquidação integral dos Passivos aplicados nestes empreendimentos, bem como garantirá a liquidez necessária para a continuidade de suas operações e também o desenvolvimento de novos projetos.

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

A Diretoria entende que a estrutura de capital, demonstrada no quadro abaixo, se mostra-se adequada ao nível de atividade desenvolvido pela Companhia e suas Controladas.

Empréstimos e Financiamentos Correntes (Líquidos)

R\$ mil

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Curto Prazo	28.008	34.537	47.955
Longo Prazo	22.996	15.090	13.586
Total	51.004	49.627	61.541
Patrimônio Líquido	524.619	524.288	512.524
Divida Liquida/PL	0,10	0,09	0,12

A partir do exercício de 2009 a Companhia e suas Controladas, passaram a adotar novas práticas contábeis para adequar-se às normas internacionais do IFRS. O impacto da adoção dessas práticas está demonstrado nas Notas Explicativas que acompanham as Demonstrações Contábeis da Companhia.

Os itens i e ii não se aplicam a Companhia.

c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os compromissos financeiros assumidos pela Companhia e suas Controladas, provêm, predominantemente, da aplicação de recursos na construção do empreendimento II Campanário Villagio Resort, principal investimento efetuado pela Companhia nos últimos anos através de sua Controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda em Jurerê Internacional – Florianópolis/SC.

Mesmo com a baixa velocidade de vendas verificada neste empreendimento, a Companhia e suas Controladas, através da comercialização de outros imóveis e empreendimentos, da geração de renda dos Ativos destinados para este fim e da prestação de serviços, vem obtendo a geração de caixa necessária para o cumprimento dos compromissos financeiros assumidos.

Além disto, a Companhia e suas Controladas buscam revisar constantemente o perfil de suas dívidas, com o objetivo de adequar a velocidade de realização dos estoques e recebimentos aos vencimentos das obrigações assumidas.

Estas ações estão demonstradas nos quadros de liquidez e endividamento apresentados nos itens acima desta seção.

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 e controladas captam recursos por meio de contratos de empréstimos e 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 BADESUL – Agencia de Fomento (antiga Caixa RS), para obras de revitalização do Hotel.

A Companhia e suas Controladas mantém parcerias de longo prazo com as instituições financeiras com as quais opera, sempre de maneira diluída, evitando pressões no seus limites de crédito. Desta forma, mantém condições favoráveis para a obtenção de novas operações destinadas a eventuais necessidades de capital de giro.

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.

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		Consolidado				
Tipo de Divida	Indexador	2011	2010	2009	Vencimento Final	Garantias
Empréstimos SFH	TR	12.659	12.659	12.659	(*)	Caução de Créditos
Contas Garantidas	CDI	873	912	2.058	28/05/2012	Aval da Controladora/Caução de Créditos
Desconto de Notas Promissórias	-	-	-	700		Aval da Controladora
Empréstimos Capital de Giro	CDI	29.679	28.423	37.176	26/12/2014	Alienação Fiduciária/ Hipoteca de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis/Aval da Controladora
Empréstimos Capital de Giro	IGP-M	12.692	6.097	-	06/10/2014	Alienação Fiduciária de Imóveis/ Aval da Controladora
Empréstimos Capital de Giro	Prefixada	804			30/04/2012	Cessão Fiduciária de Recebíveis.
BNDES Automático	TJLP/Cesta de Moedas	1.528	2.053	1.524	15/02/2015	Alienação Fiduciária de Imóveis.
CDC	Prefixada	143			11/11/2014	Alienação Fiduciária Veículos/Aval Controladora
Plano Empresário	TR	-	1.981	8.218	17/03/2011	Alienação Fiduciária/ Hipoteca de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
	Total	58.378	52.125	62.335		

Parcela Circulante 35.382 37.035 48.749
Parcela Não Circulante 22.996 15.090 13.586

(*) Refere-se a demanda judicial – Ação de consignação – entre Habitasul Crédito Imobiliário S/A (em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A) e Caixa Econômica Federal.

Além dos indexadores informados no quadro acima, as operações são acrescidas de juros conforme abaixo:

- operações indexadas ao CDI são acrescidas de juros que variam entre 5,74 % a.a. e 15,39% a.a.;

- operações indexadas a TR são acrescidas de juros que variam ate 12,68% a.a.;
- operações indexadas a IGP-M são acrescidas de juros que variam entre 12,30% a.a e 12,40% a.a.;
- operações indexadas a TLPJ/Cesta de Moedas são acrescidas de juros que variam ate 6,30% a.a.; e
- nas operações prefixadas incidem juros que variam entre 21,56% a.a. e 22.42% a.a..

A Companhia e suas Controladas não possuem operações financeiras que tenham:

- outras relações de longo prazo com instituições financeiras;
- grau de subordinação entre as dívidas ou;
- eventuais restrições impostas à 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 (fora do curso ordinário dos negócios), à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

g) limites de utilização dos financiamentos já contratados

Além das operações de crédito demonstradas no quadro 10.1.f., a Companhia e suas controladas não possuem outros limites de crédito contratados com instituições financeiras a serem utilizados, exceto com relação a limites de Contas Garantidas para suprir eventuais defluxos.

h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Alterações significativas na Demonstração de Resultado do Exercício.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO										
	Consolidado			Anal	ise Verti	cal %	Analise Horizontal %			
Em milhares de Reais	2.011	2.010	2.009	2.011	2.010	2.009	2011 x 2010		2010 x 2009	
		2.0.10			2.0.0	2.000	R\$	%	R\$	%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	80.054	131.653	83.542	100,00	100,00	100,00	(51.599)	(39,19)	48.111	57,59
(-) Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	(26.645)	(50.302)	(37.723)	(33,28)	(38,21)	(45,15)	23.657	(47,03)	(12.579)	33,35
RESULTADO BRUTO	53.409	81.351	45.819	66,72	61,79	54,85	(27.942)	(34,35)	35.532	77,55
DESPESAS OPERACIONAIS	(32.481)	(43.773)	(40.791)	(40,57)	(33,25)	(48,83)	11.292	(25,80)	(2.982)	7,31
Despesas Administrativas	(34.694)	(53.395)	(27.797)	(43,34)	(40,56)	(33,27)	18.701	(35,02)	(25.598)	92,09
Despesas Com Vendas	(3.158)	(3.905)	(3.642)	(3,94)	(2,97)	(4,36)	747	(19,13)	(263)	7,22
Depreciações e Amortizações	(1.606)	(1.668)	(1.628)	(2,01)	(1,27)	(1,95)	62	(3,72)	(40)	2,46
Outras (Despesas) Receitas Operacionais, Líquidas	8.307	15.195	(7.724)	10,38	11,54	(9,25)	(6.888)	(45,33)	22.919	(296,72)
Participação dos Administradores	(1.330)	-	-	(1,66)	-	-	(1.330)	-	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	20.928	37.578	5.028	26,14	28,54	6,02	(16.650)	(44,31)	32.550	647,37
Resultado Financeiro	(7.290)	(11.433)	(11.531)	(9,11)	(8,68)	(13,80)	4.143	(36,24)	98	(0,85)
Despesas Financeiras	(13.071)	(16.035)	(21.732)	(16,33)	(12,18)	(26,01)	2.964	(18,48)	5.697	(26,21)
Receitas Financeiras	5.781	4.602	10.201	7,22	3,50	12,21	1.179	25,62	(5.599)	(54,89)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DO IMPOSTO DE RENDA	13.638	26.145	(6.503)	17,04	19,86	(7,78)	(12.507)	(47,84)	32.648	(502,05)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(596)	(590)	(328)	(0,74)	(0,45)	(0,39)	(6)	1,02	(262)	79,88
Imposto de renda e contribuição social diferido	(3.329)	(7.446)	416	(4,16)	(5,66)	0,50	4.117	(55,29)	(7.862)	(1.889,90)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	9.713	18.109	(6.415)	12,13	13,76	(7,68)	(8.396)	(46,36)	24.524	(382,29)

A Receita Líquida da Companhia e suas Controladas no final do exercício de 2011 apresentou redução de R\$ 51.599 mil (queda de 39,19%) em relação ao final do exercício de 2010. Isto decorre, basicamente: i) da redução da Receita com o Resultado de Participações Societárias no montante de R\$ 15.351 mil e ii) da redução da Receita Bruta de Venda de Mercadoria e

Serviços no montante de R\$ 41.235 mil decorrente da redução das Receitas provenientes da comercialização de Imóveis.

No exercício de 2010 em relação ao exercício de 2009, a Receita Liquida da Companhia e suas Controladas, apresentou aumento de R\$ 48.111 mil. Este aumento decorre basicamente de: i) variação no resultado de equivalência patrimonial em controladas e sociedades ligadas no montante de R\$ 17.567; ii) aumento de R\$ 2.961 mil nas receitas brutas com operações de créditos e iii) aumento no montante de R\$ 29.809 mil nas receitas brutas com vendas de mercadorias e serviços.

Consolidado - R\$ mil

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Resultado de participações societárias	3.342	18.693	1.126
Receitas de operações de crédito	19.218	18.539	15.578
Vendas brutas de produtos e serviços	64.438	105.673	75.864
Impostos sobre vendas	(6.944)	(11.252)	(9.026)
Receita líquida	80.054	131.653	83.542

Os Custos das Mercadorias e Serviços Vendidos da Companhia e suas Controladas apresentaram redução de R\$ 23.657 mil no exercício de 2011 em relação ao exercício de 2010. Em relação a Receita Liquida, os Custos passaram a representar 33,71% ante o percentual de 38,21% no exercício anterior.

No exercício de 2010 em relação ao exercício de 2009, o Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos da Companhia e suas Controladas apresentaram crescimento nominal de R\$ 12.579 mil. No exercício de 2009 os Custos das Mercadorias e Serviços Vendidos representavam 45,15% da Receita Operacional Liquida, já no exercício de 2010 representaram 38,21%. Esta redução contribuiu para o melhora do resultado no exercício.

A redução apresentada no Resultado Bruto de 2011 decorre, basicamente da queda das vendas de imóveis verificada no exercício.

Ao final do exercício de 2011 as Despesas Administrativas apresentaram redução de R\$ 18.701 mil em relação ao exercício de 2010. Esta redução decorre basicamente do impacto na constituição de Contingências de ações trabalhistas, tributárias e cíveis que no ano de 2010 totalizou R\$ 20.369 mil sendo que no exercício de 2011 estas Contingências totalizaram R\$ 2.879 mil. Na comparação do exercício de 2010 em relação ao exercício de 2009, as Despesas Administrativas apresentaram crescimento de R\$ 25.598 mil, em parte pelas constituição de Contingência anteriormente comentada e também das Outras Despesas Administrativas que cresceram R\$ 7.261 mil.

Consolidado - R\$ mil

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(21.793)	(19.954)	(20.430)
Provisões para contingências	(2.879)	(20.369)	(1.556)
Outras despesas administrativas	(10.022)	(13.072)	(5.811)
Despesas administrativas	(34.694)	(53.395)	(27.797)

As Outras Receitas (Despesas) Operacionais apresentaram no exercício de 2011 redução de R\$ 6.888 mil em relação ao exercício de 2010. Esta redução decorre, basicamente, da: i) redução das Receitas de Ajuste a Valor justo de Propriedades para Investimento em R\$ 25.652 mil; ii) da redução das despesas com Provisão Créditos de Liquidação Duvidosa em R\$ 12.903 mil e iii) do Resultado com alienação de Imobilizado e Investimentos que apresentou resultado positivo em 2011 no valor de R\$ 294 mil ante ao resultado negativo de R\$ 5.046 mil em 2010.

No exercício de 2010 as Outras Receitas (Despesas) Operacionais cresceram, em relação ao exercício de 2009, R\$ 22.919 mil. Este crescimento resultou, basicamente: i) do aumento das Receitas de Ajuste a Valor justo de Propriedades para Investimento que totalizaram R\$ 41.452 mil; ii) da constituição de Provisão Créditos de Liquidação Duvidosa no montante de R\$ 12.734 mil e iii) do Resultado com alienação de imobilizado em Investimentos que apresentou resultado negativo de R\$ 5.046 mil em 2010.

Consolidado – R\$ mil 31/12/2011 31/12/2010 31/12/2009

Outras Receitas (Despesas) Operacionais	8.307	15.195	(7.724)
Outras Receitas	983	879	-
Outras Despesas	(3.687)	(4.236)	(2.529)
Provisão Créditos de Liquidação Duvidosa	169	(12.734)	-
Receita de ajuste a valor justo	15.566	41.218	-
Condomínios e IPTU	(6.597)	(6.106)	(5.523)
Remuneração do Pool Hoteleiro	1.579	1.220	863
Resultado com alienação de imobilizado e investimentos	294	(5.046)	(535)

As despesas financeiras no exercício de 2011 apresentaram redução de R\$ 2.964 mil em relação ao exercício de 2010 em decorrência, basicamente, da redução dos passivos bancários ate o final do 3º Trimestre bem como da redução dos juros em empréstimos e financiamentos,

Ao final do exercício de 2010 em relação a exercício de 2009, as despesas financeiras apresentaram redução de R\$ 5.697 mil. Esta redução decorre da redução do saldo de Empréstimos e Financiamentos por amortização e liquidações ocorridas no exercício.

As receitas financeiras no exercício de 2011, em relação ao exercício de 2010 apresentaram aumento de R\$ 1.179 mil decorrentes, basicamente pelos Juros s/ Capital Próprio recebidos da coligada Celulose Irani S/A no montante de R\$ 1.519 mil, compensando a redução das Receitas com Juros, Variações Monetária Ativas e Outras Receitas Financeiras que em conjunto caíram R\$ 340 mil.

As receitas financeiras apresentaram redução de R\$ 5.599 mil ao final do exercício de 2010 em relação a exercício de 2009. No ano de 2009 estas receitas sofreram o efeito da redução de Impostos Parcelados por conta da adesão ao parcelamento conforme estabelecido pela Lei 11.941/09.

Consolidado - R\$ mil

24/42/2044 24/42/2040 24/42/2000

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Receitas Financeiras			
Juros	502	3.055	2.532
Rendimento aplicações financeiras	194	46	2
Variações monetárias ativas	3.525	1.226	7.545
Juros de capital próprio	1.519	-	-
Outras	41	275	122
Total	5.781	4.602	10.201
Despesas financeiras			
Juros	(10.001)	(13.079)	(17.063)
Variações monetárias passivas	(1.767)	(1.010)	(902)
Imposto s/ operações financeiras	(426)	(437)	(2.624)
Outras	(877)	(879)	(1.143)
Total	(13.071	(16.035)	(21.732)

No exercício de 2011 o Lucro Líquido atingiu o total de R\$ 9.713 mil apresentando redução de R\$ 8.396 mil em relação ao exercício de 2010. Esta redução demonstrada nas contas de

Receitas e Despesas acima decorre, basicamente, da redução das vendas de Imóveis conforme já comentado.

O Lucro Líquido atingiu no exercício de 2010 o total de R\$ 18.109 mil variando positivamente em R\$ 24.524 mil em relação ao Prejuízo obtido em 2009. A variação verificada no Lucro Líquido do Exercício demonstrada nas variações nas contas de Despesas e Receitas antes comentadas, decorre basicamente da boa performance das vendas de Imóveis.

Alterações significativas no Ativo

ATIVO										
	(Consolidado)	Anal	ise Verti	cal %		Analise	Horizontal '	%
Em milhares de Reais	Dez/11 Dez/10		Dez/09	Dez/11	Dez/10	Dez/09	Dez/11 x	Dez/10	Dez/10	x Dez/09
	De2/11	De2/10	De 2/03	Dez/11	DE 2/10	De 2/03	R\$	%	R\$	%
CIRCULANTE	155.400	146.570	192.151	11,92	11,44	15,28	8.830	6,02	(45.581)	(23,72)
Caixa e Equivalente de Caixa	7.374	2.498	794	0,57	0,20	0,06	4.876	195,20	1.704	214,61
Créditos	26.733	17.498	41.442	2,05	1,37	3,30	9.235	52,78	(23.944)	(57,78)
Estoques	121.293	126.574	149.915	9,31	9,88	11,92	(5.281)	(4,17)	(23.341)	(15,57)
NÃO CIRCULANTE	1.147.745	1.134.169	1.065.186	88,08	88,56	84,72	13.576	1,20	68.983	6,48
Realizável a Longo Prazo	259.415	252.861	233.930	19,91	19,74	18,61	6.554	2,59	18.931	8,09
Investimentos	242.009	243.519	233.870	18,57	19,01	18,60	(1.510)	(0,62)	9.649	4,13
Propriedade para investimentos	580.309	569.090	527.638	44,53	44,43	41,96	11.219	1,97	41.452	7,86
Imobilizado	65.847	68.548	69.522	5,05	5,35	5,53	(2.701)	(3,94)	(974)	(1,40)
Intangível	165	151	226	0,01	0,01	0,02	14	9,27	(75)	(33,19)
TOTAL DO ATIVO	1.303.145	1.280.739	1.257.337	100,00	100,00	100,00	22.406	1,75	23.402	1,86

Ativo Circulante

Ao final do exercício de 2011 a conta Caixa e Equivalentes de Caixa da Companhia e suas Controladas apresentavam uma variação positiva de R\$ 4.876 mil em relação ao final do exercício de 2010. Esta variação decorre principalmente dos saldos disponíveis em conta correntes e em aplicações financeiras, decorrentes da Gestão do Fluxo de Caixa e da captação de recursos, via Empréstimos Bancários, realizada no ultimo trimestre.

O Caixa e Equivalentes de Caixa da Companhia e suas Controladas aumentaram em R\$ 1.704 mil ao final do exercício de 2010 em relação a 2009. Este aumento decorre principalmente da Aplicação Financeira decorrente da Gestão do Fluxo de Caixa.

A conta Créditos, no final do exercício de 2011 em relação ao final do exercício de 2010 apresentou aumento de R\$ 9.235 mil. Este aumento decorre, basicamente: i) da reclassificação da conta de Provisões para Perdas de Credito no montante de R\$ 7.530 mil e ii) do aumento do saldo da contas de outros Créditos no montante de R\$ 1.355 mil.

A conta Créditos apresenta redução de R\$ 23.944 mil ao final do exercício encerrado em 2010 em relação ao exercício encerrado em 2009. Dentre outros aspectos, a redução ocorreu por: i) redução da conta de Clientes de R\$ 11.416 por conta do aumento dos recebimentos de vendas especialmente dos empreendimentos entregues que possuem um valor expressivo a titulo de chaves e; ii) aumento das Provisões para Risco de Credito em R\$ 12.053 mil.

Consolidado - R\$ mil

31/12/2011 31/12/2010 31/12/2009

	01/12/2011	01/12/2010	01712/2000
Clientes	23.408	23.019	34.435
Provisão para Devedores Duvidosos	(4.662)	(12.359)	(306)

Créditos	26.733	17.498	41.442
Impostos a Recuperar	1.688	1.934	1.771
Outros Créditos	6.299	4.904	5.542

A redução verificada nos Estoques entre os exercícios de 2011 em relação ao final do exercício de 2010 e deste em relação ao final do exercício de 2009 decorre, basicamente, da baixa dos custos dos Imóveis vendidos nos respectivos exercícios.

Ativo Não Circulante

As contas do Realizável a Longo Prazo apresentaram aumento de R\$ 6.554 mil no final do exercício de 2011 em relação ao exercício de 2010. Este aumento decorre, basicamente, i) do aumento de Créditos Tributários no montante de R\$ 7.027 mil por conta do aumento nas Provisões para Contingências e de Prejuízos Fiscais aferidos no exercício; ii) do aumento de R\$ 4.638 mil de créditos a receber de clientes, em decorrência das vendas a prazo, e de créditos retidos vinculados a FGTS e FCVS; iii) do aumento de R\$ 2.701 mil nos Créditos de Sociedades Ligadas em decorrência de contrato de mutuo; e iv) na redução no montante de R\$ 7.945 mil em Direitos Creditícios e Outros Créditos pela reclassificação da conta de Provisão de Créditos de Liquidação Duvidosa.

No final do exercício de 2010 em relação a 2009, o Realizável a Longo Prazo, apresentou aumento de R\$ 18.931 mil. Este aumento decorre: i) aumento de R\$ 9.186 mil na conta de Clientes por conta de vendas de imóveis com Parcelamentos de Longo Prazo bem como o aditamento de Pos-Chaves dos Clientes de empreendimentos com a entrega ocorrida no exercício de 2010; ii) aumento de R\$ 10.463 mil em Créditos Tributários gerados nas Provisões para Risco de Créditos e para Contingências em Ações Cíveis, Trabalhistas e Tributarias.

Consolidado - R\$ mil

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Clientes	186.301	183.967	174.781
Créditos c/Sociedades Ligadas	3.027	326	654
Direitos Creditícios	1.328	3.973	4.578
Devedores p/depósito em Garantia	11.977	11.977	11.977
Créditos Tributários	18.324	11.297	834
Depósitos Judiciais e Cauções	1.751	1.598	1.205
Créditos Retidos FGTS e FCVS	33.062	30.758	28.709
Outros Créditos	3.645	8.965	11.192
Realizável a Longo Prazo	259.415	252.861	233.930

Os Investimentos apresentaram variação liquida negativa de R\$ 1.510 mil no final do exercício de 2011 em relação ao final de 2010 e variação positiva de R\$ 9.649 mil no final do exercício de 2010 em relação ao final do exercício de 2009. As variações nas Contas de Investimentos decorrem, basicamente, das participações nas Sociedades Coligadas.

As Propriedades para Investimentos apresentaram variação positiva de R\$ 11.219 mil ao final do exercício de 2011 em relação ao exercício de 2010 e variação positiva de R\$ 41.452 mil ao final do exercício de 2010 em relação ao exercício de 2009. Este aumento decorre, basicamente, da valorização a valor justo das propriedades para Investimento em decorrência de novas avaliações procedidas.

Evolução Propriedades para Investimento 2010	Total	Evolução Propriedades para Investimento 2011	Total
Saldo Inicial em 01/01/2009	521.197	Saldo em 31/12/2010	569.090
Acréscimos	6.441	Acréscimo	4.260
Saldo em 31/12/2009	527.638	(-) Baixa	(8.607)
Variação do valor justo	41.452	Variação do valor justo	15.566
Saldo em 31/12/2010	569.090	Saldo em 31/12/2011	580.309

O Imobilizado apresentou redução de R\$ 2.701 mil ao final do exercício de 2011 em relação ao exercício de 2010. Esta redução decorre, basicamente, da depreciação ocorrida no período e de baixas por conta de alienação.

Evolução Imobilizado 2010	Total	Evolução Imobilizado 2011	Total
Saldo em 30/12/2009	69.522	Saldo em 30/12/2010	68.548
Ajuste de bens depreciados	-	Ajuste de bens depreciados	-
Acréscimos	1.620	Acréscimos	3.409
Baixas	(926)	Baixas	(4.521)
Transferências	-	Transferências	-
Depreciações	(1.668)	Depreciações	(1.589)
Saldo em 30/12/2010	68.548	Saldo em 30/12/2011	65.847

Alterações significativas no Passivo

	PAS	SIVO E PATI	RIMÔNIO LÍQ	UIDO						
		Consolidado)	Anal	ise Verti	cal %		Analise l	Horizontal '	%
Em milhares de Reais	Dez/11 Dez/10		Dez/09	Dez/11	Dez/10	Dez/09	Dez/11 x Dez/10 Dez/10 x I		x Dez/09	
	De2/11	De2/10	De 2/09	De2/11	De2/10	De2/03	R\$	%	R\$	%
CIRCULANTE	74.603	72.920	82.816	5,72	5,69	6,59	1.683	2,31	(9.896)	(11,95)
Fornecedores	3.183	7.581	6.294	0,24	0,59	0,50	(4.398)	(58,01)	1.287	20,45
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	35.382	37.035	48.749	2,72	2,89	3,88	(1.653)	(4,46)	(11.714)	(24,03)
Provisão para Pagamentos a Efetuar	1.817	2.293	1.449	0,14	0,18	0,12	(476)	(20,76)	844	58,25
Participações Estatutárias e Dividendos	13.034	8.643	2.132	1,00	0,67	0,17	4.391	50,80	6.511	305,39
Impostos e Contribuições A Recolher	8.882	8.673	7.731	0,68	0,68	0,61	209	2,41	942	12,18
Provisão p/Custo Orçado	-	-	8.379	-	-	0,67	-	-	(8.379)	(100,00)
Outras Exigibilidades	12.305	8.695	8.082	0,94	0,68	0,64	3.610	41,52	613	7,58
NÃO CIRCULANTE	703.923	683.531	661.997	54,02	53,37	52,65	20.392	2,98	21.534	3,25
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	22.996	15.090	13.586	1,76	1,18	1,08	7.906	52,39	1.504	11,07
Provisão Passivos Contingentes	494.020	491.613	472.637	37,91	38,39	37,59	2.407	0,49	18.976	4,01
Débitos c/Sociedades Ligadas	565	499	508	0,04	0,04	0,04	66	13,23	(9)	(1,77)
Impostos e Contrib. A Recolher	5.395	6.067	7.673	0,41	0,47	0,61	(672)	(11,08)	(1.606)	(20,93)
Outras Exigibilidades	16.218	15.395	19.493	1,24	1,20	1,55	823	5,35	(4.098)	(21,02)
Tributos Diferidos	164.729	154.867	135.046	12,64	12,09	10,74	9.862	6,37	19.821	14,68
Resultado de Exercícios Futuros	-	-	13.054	-	-	1,04	-	-	(13.054)	(100,00)
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	524.619	524.288	512.524	40,26	40,94	40,76	331	0,06	11.764	2,30
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Controladores	524.238	523.883	511.583	40,23	40,90	40,69	355	0,07	12.300	2,40
Capital Social	127.182	127.182	127.182	9,76	9,93	10,12	-	-	-	-
Reservas de Capital	162	162	162	0,01	0,01	0,01	-	-	-	-
Reservas de Reavaliações	331	487	643	0,03	0,04	0,05	(156)	(32,03)	(156)	(24,26)
Ajuste de Avaliação Patrimonial	141.330	161.871	166.896	10,85	12,64	13,27	(20.541)	(12,69)	(5.025)	(3,01)
Reservas de Lucros	255.233	234.181	-	19,59	18,28	-	21.052	8,99	234.181	-
Resultados Acumulados	-	-	216.700	-	-	17,23	-	-	(216.700)	(100,00)
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Não Controladore	381	405	941	0,03	0,03	0,07	(24)	(5,93)	(536)	(56,96)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.303.145	1.280.739	1.257.337	100,00	100,00	100,00	22.406	1,75	23.402	1,86

O Passivo Circulante apresentou aumento de R\$ 1.683 mil no final do exercício de 2011 em relação ao exercício de 2010. As variações significativas foram: i) redução de R\$4.398 mil na conta de Fornecedores decorrente dos pagamentos efetuados no exercício, especialmente do empreendimento Vale Ville; ii) redução da conta Obrigações por Empréstimos em R\$ 1.653 mil em função dos pagamento efetuados no período e do alongamento do perfil da divida; iii) aumento das Participações Estatutárias e Dividendos em R\$ 4.391 mil por conta da proposta de distribuição de resultados compensada parcialmente pelos pagamentos efetuados no exercício e iv) do aumento de Outras Exigibilidades no montante de R\$ 3.610 mil.

No exercício de 2010 em relação ao exercício de 2009, o Passivo Circulante apresentou uma redução de R\$ 9.896 mil no final. As variações significativas foram: i) aumento de R\$ 1.287 mil de Fornecedores por conta de valores a Pagar a Prazo com prestadores de serviço do empreendimento Vale Ville; ii) redução das Obrigações por Empréstimos e Financiamentos no montante de R\$ 11.714 mil por conta das liquidações ocorridas no exercício bem como do alongamento do perfil da divida; iii) aumento de R\$ 6.511 mil nas Participações Estatutárias e Dividendos por conta da proposta de destinação de Lucros do Exercício; iv) a baixa da Provisão para Custo Orçado no montante de R\$ 8.379 mil e; v) aumento dos Impostos e Contribuições a Recolher no Exercício e de Outras Exigibilidades no valor de R\$ 1.555 mil.

O Passivo Não Circulante apresentou,no exercício de 2011 em relação ao exercício de 2010, aumento de R\$ 20.392 mil. Este aumento ocorreu basicamente por: i) aumento das Obrigações por Empréstimos e Financiamentos no total de R\$ 7.906 mil em função do alongamento do perfil da divida; ii) aumento de R\$ 2.407 mil na conta de Provisão Passivos Contingentes em

Ações Cíveis, Trabalhistas e Tributárias e iii) acréscimo de R\$ 9.862 mil de Tributos Diferidos por conta das variações ocorridas em ajustes e provisões com Impostos Diferidos.

No exercício de 2010 o Passivo Não Circulante apresentou crescimento de R\$ 21.534 mil. As principais variações são: i) aumento nas Obrigações por Empréstimos e Financiamentos no montante de R\$ 1.504 mil por conta do alongamento do perfil da divida; ii) aumento de R\$ 18.976 mil nas Provisões Passivos Contingentes por conta de Ações Cíveis, Trabalhistas e Tributarias; iii) redução de R\$ 1.606 mil em Impostos e Contribuições a Recolher por conta das amortizações de Impostos Parcelados; iv) redução de adiantamentos de Clientes no montante de R\$ 4.686 mil por conclusão e entrega dos imóveis. v) acréscimo de R\$ 19.251 mil de Tributos Diferidos por conta das variações ocorridas em ajustes e provisões com Impostos Diferidos e; vi) redução de R\$ 13.054 mil por Realização de Resultados de Exercícios Futuros por apropriação de rendas.

O Patrimônio Líquido no exercício de 2011 não apresentou variação significativa (aumento de R\$ 331 mil). As variações apresentadas referem-se ao Lucro Liquido do Exercício, da proposta da destinação dos lucros e as variações entre as Contas de Reservas.

O Patrimônio Líquido no exercício de 2010 aumentou em R\$ 11.764 mil em decorrência de: i) do Resultado Liquido do Exercício de R\$ 18.645, ii) da redução decorrente da Proposta de Distribuição de Dividendos de R\$ 6.345 mil e; iii) R\$ 536mil na variação na participação de não controladores.

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 Habitasul de Participações ("a Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto listada na Bolsa de Valores de São Paulo, com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, sendo uma Holding Company que tem por atividade preponderante a participação no capital de outras sociedades de ramos diversificados, abrangendo as seguintes atividades: empreendimentos imobiliários; hotelaria e turismo; serviços relacionados a atividades imobiliárias e crédito imobiliário – repassadora; reflorestamento e beneficiamento de madeiras, celulose, papel e embalagens. 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.

No ano de 2011 a economia brasileira apresentou crescimento 2,7% no PIB, muito abaixo do crescimento apresentado pelos demais países emergentes e embora o cenário interno seja de estabilidade econômica, o setor imobiliário passou a apresentar um crescimento menor nos preços praticados. Também a escassez de mão-de-obra e de insumos básicos geraram a retração de novos lançamentos com conseqüente redução de vendas. Diante disto, a Companhia através de suas Controladas que atuam neste segmento, apresentou queda na comercialização de imóveis, parte em decorrência de menor demanda, especialmente nos empreendimentos voltados a alta renda em Jurere Internacional e parte em razão da menor quantidade de empreendimentos ofertados nas classes de renda média e baixa. Além disto, a Companhia mantém estratégia de longo prazo visando a criação de valor nos seus empreendimentos, mesmo que isto represente menor volume de vendas no curto prazo.

Nos segmentos de hotelaria e turismo bem como no de Gestão de Créditos e Outros Serviços, as receitas da Companhia e suas Controladas cresceram de maneira satisfatória. O segmento de hotelaria e turismo apresentou crescimento de 27,45% na Receita Líquida em decorrência do inicio da operação no setor de alimentos e bebidas do hotel II Campanário Villagio Resort.

O ano de 2010 foi marcado pelo forte aquecimento da econômica brasileira, e neste contexto a Companhia e suas Controladas obtiveram resultados satisfatórios na comercialização de seus produtos com destaque para os empreendimentos Arte Dell'acqua III – Jurere Internacional – Florianópolis/SC – desenvolvido pela sua Controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda e pelo empreendimento Vale Ville – Gravataí/RS – desenvolvido pela sua Controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A.

Neste ano, destaca-se também a consolidação da operação hoteleira do Empreendimento IL Campanário Villagio Resort administrado pela Controlada JI Administração Hoteleira Ltda, também responsável pela administração dos empreendimentos Jurere Beach Village – Florianópolis/SC e Hotel Laje de Pedra S/A e Laje de Pedra Mountain Village em Canela/RS.

No segmento do mercado imobiliário destinado a baixa renda, fortemente impulsionado pelo Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, a Companhia e suas Controladas mantivéramos os esforços na formação de parceiras para a viabilização dos investimentos realizados ao longo dos anos em áreas destinadas a esta faixa de renda.

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

Em 2009 o cenário foi marcado pela crise financeira iniciada em 2008. Apesar deste cenário, a Companhia neste exercício apresentou uma boa performance nas vendas do segmento de desenvolvimento imobiliário em relação ao exercício anterior, apresentando um crescimento de 50,46%.

Não há variações relevantes, nos três últimos exercícios, nos resultados da Companhia, atribuídas a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alteração de volumes e introdução de novos produtos.

Não há impacto relevante da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros nos resultados dos três últimos exercícios.

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

Não há comentários dos diretores sobre eventos relevantes.

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

a) mudanças significativas nas práticas contábeis

No exercício de 2011 não ocorreram mudanças significativas nas práticas contábeis adotadas pela Companhia que pudessem gerar efeitos nas suas demonstrações contábeis.

Em 2010 e comparativamente ao exercício de 2009, quando fez a adoção inicial dos novos pronunciamentos contábeis, convergentes ao IFRS, a Companhia seguiu premissas definidas no CPC 37 e CPC 43 e com o IFRS 1.

Os novos pronunciamentos técnicos adotados pela Companhia e suas controladas que tiveram impacto nas demonstrações contábeis, em decorrência de divergências de prática com as normas vigentes anteriormente até 31 de dezembro de 2008 foram os seguintes:

(a) CPC28 Propriedades para Investimento

A Companhia deve escolher como sua política contábil ou o método do valor justo ou o método do custo e deve aplicar essa política a todas as suas propriedades para investimento. A Companhia definiu o método de valor justo para mensuração após reconhecimento inicial das sua propriedades para investimento.

A Companhia mantém investimentos em empresas controladas que possuem propriedades para investimento registrados em suas demonstrações contábeis, as quais adotaram o mesmo método de mensuração.

(b) CPC29 Ativo Biológico

Os ativos biológicos da Coligada Celulose Irani S/A, representados por suas florestas, anteriormente classificados dentro do ativo imobilizado, devem ser alocados para um grupo específico dentro do ativo não circulante, denominado "ativos biológicos", além de passarem a ser reconhecidos por seu valor justo, líquido dos custos para colocação destes ativos em condição de uso ou venda, ao invés de somente ao custo histórico conforme prática contábil anterior.

(c) ICPC10 Interpretação Sobre a Aplicação Inicial ao Ativo Imobilizado e à Propriedade para Investimento dos Pronunciamentos Técnicos CPCs 27, 28, 37 e 43.

Na adoção inicial dos novos pronunciamentos técnicos, a Companhia pode optar por efetuar uma atribuição de custo (*deemed cost*) a determinadas classes de ativos imobilizados. Dessa forma, foram atribuídos custos aos ativos imobilizados referentes a imóveis, visando que esses ativos refletissem seu valor justo na data da adoção inicial dos novos pronunciamentos. A definição dos custos atribuídos foi apurada com base em avaliação patrimonial efetuada por empresa terceirizada especializada no assunto, sendo os laudos aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia.

(d) CPC 27 — Ativo Imobilizado- A depreciação dos ativos imobilizados deve ser apurada com base na vida útil econômica estimada dos ativos. Ao final de 2009 a Companhia procedeu com a revisão da vida útil de seu ativo imobilizado, definindo novas taxas de depreciação aplicáveis ao exercício de 2010. As novas taxas de depreciação diferem daquelas adotadas anteriormente pela Companhia.

b) efeitos significativos das alterações;

Os quadros a seguir demonstram os principais efeitos da adoção dos novos pronunciamentos contábeis, em relação às práticas contábeis adotadas anteriormente no balanço patrimonial em 01 de janeiro de 2009 e 31 de dezembro de 2009, bem como na demonstração do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2009:

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

		Patrimôni	Resultado Exercício	do	
		31/12/09	01/01/09	31/12/09	
Saldos originalmente apresentados		102.778	85.769	17	.009
Valor justo sobre propriedade para investimento en controladas	າ (a)	228.720	228.720		-
Valor justo sobre propriedades para investimentos	(a)	2.559	2.559		-
Valor justo de ativo biológico em coligada	(b)	24.186	24.186		-
Custo atribuído ao imobilizado de controladas e coligada	e (c)	178.497	178.497		-
Revisão da vida útil do imobilizado de controlada - efeito da depreciação	- (d)	(1.224)	-	(1.:	224)
Tributos diferidos sobre ajustes	(a)	(1.686)	(2.102)		416
Efeito na equivalência patrimonial sobre :					
Ajustes em controladas e coligadas		(22.248)	-	(22.	248)
Saldos reapresentados		511.583	517.630	(6.	047)

c) ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor

O parecer do auditor independente sobre as demonstrações de 2011 enfatizou que tendo em vista a intenção de liquidação antecipada, os encargos referentes às Obrigações por Empréstimos junto ao FGDLI pela Controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A não foram registrados não tendo seu impacto quantificado.

Na avaliação da administração da Companhia, realizada com base na opinião de advogados, nenhuma provisão complementar deveria ser realizada para eventuais ajustes da liquidação antecipada.

O parecer do auditor independente sobre as demonstrações de 2010 enfatizou sobre o registro dos encargos referentes às Obrigações por Empréstimos junto ao FGDLI pela Controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A.

Da mesma forma, no exercício de 2010, na avaliação da administração da Companhia, realizada com base na opinião de advogados, nenhuma provisão complementar deveria ser realizada para eventuais ajustes da liquidação antecipada.

Ainda neste parecer sobre as demonstrações de 2010, o auditor destaca a modificação de opinião em relação à ressalva feita no parecer de 2009 quanto ao diferimento de Receitas e Custos decorrentes de vendas a prazo de imóveis em Controladas por conta da plena adoção dos CPC's emitidos pelos Comitês de Pronunciamentos e normas da Comissão de Valores Mobiliários bem como das normas internacionais (IFRS).

O parecer do auditor independente sobre as demonstrações de 2009 ressalvava os procedimentos adotados nas controladas Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, Arte Dell Acqua Ltda e Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S/A quanto a contabilização no grupo de resultados de exercícios futuros do valor das receitas e dos custos decorrentes de

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

vendas a prazo de imóveis que eram reconhecidos no resultado do exercício somente por ocasião de suas realização.

Neste mesmo parecer, o próprio auditor destaca que tal procedimento utilizado na época, era adotado para atendimento de dispositivo tributário.

Além desta ressalva o auditor independente em seu relatório sobre as demonstrações de 2009, enfatizava que tendo em vista a intenção de liquidação antecipada, os encargos referentes as Obrigações por Empréstimos junto ao FGDLI pela Controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A não foram registrados não tendo seu impacto quantificado. A nota explicativa 15 das demonstrações financeiras esclarece de forma detalhada os motivos que levaram ao não registro dos referidos encargos.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso, pela Administração da Companhia e de suas Controladas, de estimativas e premissas que afetam os saldos ativos e passivos e outras transações. Assim, nas Demonstrações Contábeis são incluídas, entre outras, diversas estimativas referentes a provisões para passivos contingentes, provisões para créditos de liquidação duvidosa, avaliação de vida útil do ativo imobilizado e impostos diferidos. O julgamento da Administração envolve a determinação de estimativas relacionadas à probabilidade de eventos futuros, portanto os resultados reais podem divergir substancialmente destas estimativas.

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 Diretores acreditam que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das 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

O relatório do auditor independente não apontou deficiências ou recomendações sobre os controles internos.

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

A Companhia não detém ativos e passivos relevantes, bem como qualquer operação, contrato, transação, obrigação ou outros tipos de compromissos que não estejam contabilizados em suas demonstrações financeiras ou outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.

PÁGINA: 100 de 211

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

Não há comentários dos Diretores sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.

PÁGINA: 101 de 211

11. Projeções / 11.1 - Projeções divulgadas e premissas

Não há.

PÁGINA: 102 de 211

11. Projeções / 11.2 - Acompanhamento das projeções

Não há divulgação de projeções.

PÁGINA: 103 de 211

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.

Nos últimos 4 exercícios não houve instalação de Conselho Fiscal.

PÁGINA: 104 de 211

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.

PÁGINA: 105 de 211

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

Endereço Físico: Rua General João Manoel, 157 – 16º andar – CEP 90.010-030-Centro Porto Alegre, RS

Endereço Eletrônico: www.habitasul.com.br

d) identificação e administração de conflitos de interesses

Não há mecanismos formais de identificação e administração de conflito de interesses.

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

Na forma estabelecida na lei.

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 são admitidas 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 há.

PÁGINA: 106 de 211

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

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

Não há..

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

Não há.

PÁGINA: 107 de 211

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 há.

c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses

Não há.

PÁGINA: 108 de 211

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	emissor	Descrição de outro cargo / função			
Maria Therezinha Druck Bastide		Pertence apenas à Diretoria	19/11/2012	01 ano	0
066.995.450-00	Jornalista	19 - Outros Diretores	19/11/2012	Sim	0%
		Atua como Diretora da Companhia e de empresas controladas			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha		Pertence apenas à Diretoria	19/11/2012	01 ano	0
198.903.540-04	Bacharel em Ciencias Contabeis	19 - Outros Diretores	19/11/2012	Sim	0%
		Atua como Diretor da Companhia e de empresas controladas			
Noe Joel da Costa Oliveira		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2012	03 anos	0
198.121.590-53	Advogado	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2012	Sim	0%
Paulo Antonio Schmidt		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2012	03 anos	0
058.992.570-91	Contador e Administrador de Empresas	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2012	Sim	0%
Paulo Sergio Viana Malmann		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2012	03 anos	0
228.565.950-49	Advogado	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2012	Sim	0%
Pericles Pereira Druck		Pertence apenas ao Conselho de Administração	30/04/2012	03 anos	0
432.252.410-91	Engenheiro Agronomo	22 - Conselho de Administração (Efetivo)	30/04/2012	Sim	0%
EURITO DE FREITAS DRUCK		Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	30/04/2012	03 anos	0
032.111.427-20	Diretor de Empresa	32 - Vice Pres. C.A. e Vice Dir. Presidente	30/04/2012	Sim	0%

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	emissor	Descrição de outro cargo / função			
Diretor de Relacoes com Investidores					
Pericles de Freitas Druck		Pertence à Diretoria e ao Conselho de Administração	30/04/2012	03 anos	0
000.548.360-34	Advogado	30 - Presidente do C.A. e Diretor Presidente	30/04/2012	Sim	0%

Experiência profissional / Declaração de eventuais condenações / Critérios de Independência

Maria Therezinha Druck Bastide - 066.995.450-00

Formada em Jornalismo pela Pontifícia Universidade Católica do RS, foi eleita diretora das empresas: Arte Dell'Acqua Ltda desde novembro de 2.002, Companhia Habitasul de Participações desde maio de 1.998, Empresa Riograndense de Desenvolvimento Urbano desde julho de 2.000, Habitasul Credito Imobiliario S.A. desde setembro de 2.004, Habitasul – Comercio e Representação S.A. desde julho de 2.000, Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. desde marco de 1.998, da Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda desde julho de 2.000, Hotel Laje de Pedra S.A. desde abril de 1992, JI Negócios Imobiliários Ltda desde maio de 2.010, Jurere Praia Hotel Ltda desde abril de 1992 e Laje de Pedra Mountain Village Ltda desde dezembro de 2.001. Tendo sido reeleita, atua até a presente data como Diretora destas empresas. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial

Jorge Juerecy Oliveira da Cunha - 198.903.540-04

Bacharel em Ciências Contábeis pela FAPA - Faculdade Porto Alegrense de Ciências Contábeis e Administrativas. Foi diretor da Cia Província de Crédito Imobiliário entre 2.004 e 2.008. Foi eleito diretor da Cia Habitasul de Participações em fevereiro de 2009 e re-eleito em novembro de 2.009, novembro de 2.010 e novembro de 2011. Foi eleito diretor da Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A. em janeiro de 2.009, e re-eleito em abril de 2.009, abril de 2.010 e abril de 2.011. Conselheiro da Celulose Irani S.A., durante o período de abril de 2.010 até maio de 2.012. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

Noe Joel da Costa Oliveira - 198.121.590-53

Advogado formado em agosto de 1984 pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, inscrito na OAB/RS sob número 18.056; diretor da Consulplanes Consultoria e Planejamento Ltda, desde abril de 1992; sócio-gerente da Druck, Mallmann, Oliveira e Advogados Associados, deste 1996; conselheiro eleito da Companhia Habitasul de Participações em abril de 2003, tendo sua última reeleição em abril de 2012. Foi membro da Comissão Nacional de Assuntos Jurídicos CONAJ da ABECIP até 2011; pós-graduado pela Fundação Getúlio Vargas-FGV em Direito Empresarial em dezembro de 2006; professor visitante da UNISINOS – São Leopoldo/RS no ano de 2009; Professor visitante da ESADE – Porto Alegre/RS no ano de 2010; Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

Paulo Antonio Schmidt - 058.992.570-91

Administrador de empresas, em junho de 1.996 foi eleito diretor da Kock Metalurgica S/A tendo sido reeleito em maio de 2.011 e desde abril de 1.997 é diretor da Habitasul Crédito Imobiliário S/A . É também membro do Conselho de Administração da Companhia Habitasul de Participações, eleito em abril de 1.994, sendo reeleito desde então. Foi membro do conselho de administração da Celulose Irani S/A no período de abril de 2.009 até abril de 2.012. Ocupou anteriormente diversos outros cargos de diretoria e conselhos de administração em empresas do Grupo Habitasul. Foi também diretor de FENAC S/A Feiras e Empreendimentos. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

Paulo Sergio Viana Malmann - 228.565.950-49

Advogado, Bacharel em Ciências Jurídicas e Sociais pela Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul e com MBA pela Fundação Getúlio Vargas em Direito da Economia e da Empresa. Diretor Superintendente da Consulplanes – Consultoria e Planejamento Ltda desde março de 1.992. Membro do Conselho de Administração da Companhia Habitasul de Participações sendo reeleito desde abril de 1.997. Membro do Conselho de Administração da Celulose Irani S.A. sendo reeleito desde abril de 2.001. Diretor e sócio fundador do escritório de direito Druck, Mallmann, Oliveira & Advogados Associados desde abril de 1.996. Sócio e gerente da empresa LOF Consultoria Imobiliária Ltda. Conselheiro de Administração certificado pelo IBGC – Instituto Brasileiro de Governança Coorporativa. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

Pericles Pereira Druck - 432,252,410-91

Engenheiro Agrônomo, formado pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul e graduado no Owner/President Management Program na Harvard Business School. Nos últimos 5 anos atuou como membro do Conselho de Administração e Diretor Superintendente da Celulose Irani S.A., tendo sido reeleito para estes cargos desde 2005. Durante o período de Maio/2019 até Maio/2010 acumulou também o cargo de Diretor de Celulose e Papel na Celulose Irani S.A. e de Maio/2011 até Abril/2012 foi Diretor Superintendente e membro do Conselho de Administração da Celulose Irani S.A., onde também é membro do Conselho de Administração e Diretor Superintendente nas controladas Habitasul Florestal S.A. e Irani Trading S.A., e Diretor nas controladas HGE – Geração de Energia Sustentável Ltda, Meu Móvel de Madeira – Comércio de Móveis e Decorações Ltda e Iraflor Comércio de Madeiras Ltda. É membro do Conselho de Administração da Cia Habitasul de Participações, tendo sido reeleito em abril de 2.012. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

EURITO DE FREITAS DRUCK - 032.111.427-20

Diretor de empresas, eleito Vice-Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice-Presidente da Companhia Habitasul de Participações desde dezembro de 1981, tendo sido reeleito em abril de 2.012 e novembro de 2.011, respectivamente. Em dezembro de 2.000, foi eleito Diretor de Relações com Investidores, tendo sido reeleito, respectivamente, em abril de 2009 e novembro de 2011. É sócio-gerente da Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda desde janeiro de 1980 e compõe o Conselho de Administração da Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S.A desde abril de 2001. É membro do conselho de administração da Irani Participações S.A. desde dezembro 1997 e Diretor da Companhia Comercial de Imóveis desde maio de 1973. Foi eleito Vice-presidente do Conselho de Administração da Celulose Irani S.A setembro de 1995 tendo sido reeleito em abril de 2009. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

Pericles de Freitas Druck - 000.548.360-34

Bacharel em Direito formado pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul, eleito Presidente do Conselho de Administração da Celulose Irani S.A. em setembro de 1995, tendo sua última reeleição em abril de 2012. Em abril de 2002, foi eleito Diretor Presidente da Celulose Irani S.A., tendo sido reeleito em maio de 2011, exercendo o cargo até 27 de abril de 2012. É presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Companhia Habitasul de Participações, desde dezembro de 1981, tendo suas últimas reeleições ocorridas em abril de 2012 e novembro de 2011 respectivamente. É membro do conselho da Irani Participações S.A. desde dezembro de 1997 tendo sido reeleito em abril de 2009. Membro do Conselho Deliberativo da Federasul, Presidente do Conselho Consultivo da Associação Júnior Achievement do RS e Membro do Conselho de Administração da Fundação Bienal de Artes Visuais do Mercosul. Nos últimos cinco anos, não esteve sujeito aos efeitos de qualquer condenação criminal, qualquer condenação ou aplicação de pena em processo administrativo perante a CVM e qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que tivesse por efeito a suspensão ou inabilitação para a prática de qualquer atividade profissional ou comercial.

Maria Therezinha Druck Bastide - 066.995.450-00

Jorge Juerecy Oliveira da Cunha - 198.903.540-04

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:

Não há cômites constituídos.

PÁGINA: 113 de 211

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 Administracao e Diretor Presid	ente			
Pessoa relacionada				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPACOES	87.762.563/0001-03	
Conselheiro, Diretor Vice Presidente e Diretor de Relacoes	s com Investidores			
<u>Observação</u>				
Administrador do emissor ou controlada				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Diretor				
Pessoa relacionada				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15	
Diretor				
<u>Observação</u>				
A Companhia Comercial de Imoveis e' Controladora Direta	do emissor.			
Administrador do emissor ou controlada				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Diretor				, ,
Pessoa relacionada				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06	i e
Diretor				
<u>Observação</u>				
Administrador do emissor ou controlada				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)

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				
Presidente do Conselho de Administracao.				
Pessoa relacionada				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80	
Vice Presidente do Conselho de Administracao.				
<u>Observação</u>				
Administrador do emissor ou controlada				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Presidente do Conselho de Administracao				
Pessoa relacionada				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14	
Vice presidente do Conselho de Administracao				
<u>Observação</u>				
Administrador do emissor ou controlada				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Conselheiro				
Pessoa relacionada				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12	
Conselheiro				
<u>Observação</u>				
Administrador do emissor ou controlada				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)

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				
Diretor				
Pessoa relacionada				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01	
Diretor				
<u>Observação</u>				
Administrador do emissor ou controlada				
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60	Irmão ou Irmã (1º grau por consangüinidade)
Presidente Conselho de Administracao				
Pessoa relacionada				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60	
Vice presidente do Conselho de Administracao				
<u>Observação</u>				
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 Pres	sidente			
Pessoa relacionada				
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPACOES	87.762.563/0001-03	3
Conselheiro				
<u>Observação</u>				

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Exercício Social 31/12/2011			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlador Direto
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Presidente do Conselho			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	0.170.110	possed relacionada	Tipo do possoa Foldofolidad
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho e Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Presidente do Conselho de Administração			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlador Indireto
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlador Direto
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações	com Investidores		
Pessoa Relacionada			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e d	de Relações com Investidores		
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Vice Presidente do Conselho de Administração			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e d	de Relações com Investidores		
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e d	de Relações com Investidores		
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretor			
<u>Observação</u>			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações	com Investidores		
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Vice Presidente do Conselho de Administração			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Diretor			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Conselheira e Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlador Direto

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Conselheira e Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
JURERE PRAIA HOTEL LTDA	83.948.380/0001-18		

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Paulo Sergio Viana Malmann	228.565.950-49	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Noe Joel da Costa Oliveira	198.121.590-53	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		
Diretor			
<u>Observação</u>			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	0	P	Tipe as possessioners.
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselheiro de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Admnistração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Conselheiro			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações	com Investidores		
Pessoa Relacionada			
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações	com Investidores		

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Diretor			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
ARTE DELL'ACQUA LTDA	05.468.893/0001-18		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
EMPRESA RIOGRANDENSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA Diretora	91.904.912/0001-43		

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
LAJE DE PEDRA MONTAIN VILLAGE LTDA	04.937.764/0001-69		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Paulo Antonio Schmidt	058.992.570-91	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	0.1700	posses reliable hada	Tipo do possou relacionada
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Exercício Social 31/12/2010			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlador Direto
Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Presidente do Conselho			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Presidente do Conselho de Administracao			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlador Indireto
Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	CF1/CNF3	pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Diretor			
<u>Observação</u>			
<u> </u>			
Administrador do Emissor EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlador Direto
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações o		Controle	Controlador Direto
	Join investidules		
Pessoa Relacionada COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor	92.102.311/0001-15		
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações o		Controle	Controlada maneta
Pessoa Relacionada	John my Collabores		
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Vice Presidente do Conselho de Administracao	02.000.000/0001 00		
Observação			
<u> </u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Vice Presidente e de Relacoes o			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			
<u>Observação</u>			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Vice Presidente e de Relacoes	com Investidores		
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Vice Presidente e de Relacoes	com Investidores		
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Vice Presidente do Conselho de Administracao			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Diretor			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Conselheira e Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlador Direto
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Conselheira e Diretora			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
JURERE PRAIA HOTEL LTDA	83.948.380/0001-18		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Paulo Sergio Viana Malmann	228.565.950-49	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Noe Joel da Costa Oliveira	198.121.590-53	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	0.170.110	possed relacionada	Tipo do possoa relacionada
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Conselheiro			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Vice Presidente e de Relacoes	com Investidores		
Pessoa Relacionada			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	0.1700	pococa i ciacio i i anticia anticia i anticia i anticia i anticia i anticia anticia i anticia i anticia i	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Vice Presidente e de Relacoes o	com Investidores		
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Diretor			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
ARTE DELL'ACQUA LTDA	05.468.893/0001-18		
Diretora			
<u>Observação</u>			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
EMPRESA RIOGRANDENSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA	91.904.912/0001-43		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada	04 007 704/0004 00		
LAJE DE PEDRA MONTAIN VILLAGE LTDA	04.937.764/0001-69		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administração do Porteso			
Administrador do Emissor Paulo Antonio Schmidt	058.992.570-91	Controle	Controlada Direta
i adio Antonio Gonniut	000.882.070-81	Controle	Controlada Direta

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	, o. 1, o c	, p	,po do possou reliacionada
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Exercício Social 31/12/2009			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlador Direto
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Presidente do Conselho			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Presidente do Conselho de Administração			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Observação			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlador Indireto
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlador Direto
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações o	com Investidores		
Pessoa Relacionada			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações o	com Investidores		
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Vice Presidente do Conselho de Administração			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações	com Investidores		
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações	com Investidores		
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações	com Investidores		
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Vice Presidente do Conselho de Administração			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Diretor			
Pessoa Relacionada			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	0.170.11.0	possou relacionada	Tipo do possoa relacionada
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Conselheira e Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlador Direto
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	87.919.437/0001-01		
Diretora			
<u>Observação</u>			
•			

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A	89.011.456/0001-60		
Conselheira e Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora			
Pessoa Relacionada			
JURERE PRAIA HOTEL LTDA	83.948.380/0001-18		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Paulo Sergio Viana Malmann	228.565.950-49	Controle	Controlada Direta
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Noe Joel da Costa Oliveira	198.121.590-53	Controle	Controlada Direta

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
CONSULPLANES - CONSULTORIA E PLANEJAMENTO LTDA	92.988.690/0001-57		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	Controle	Controlador Indireto
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA	87.367.009/0001-13		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função	CPF/CNPJ	pessoa relacionada	ripo de pessoa relacionada
Conselheiro			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações o			
Pessoa Relacionada			
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações o	com Investidores		
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Diretor			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			
<u>Observação</u>			

CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
05.468.893/0001-18		
066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
91.904.912/0001-43		
066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
11.951.572/0001-72		
066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
	066.995.450-00 05.468.893/0001-18 066.995.450-00 91.904.912/0001-43 066.995.450-00 11.951.572/0001-72	CPF/CNPJ pessoa relacionada 066.995.450-00 Controle 05.468.893/0001-18 Controle 91.904.912/0001-43 Controle 11.951.572/0001-72 Controle

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pessoa Relacionada			
LAJE DE PEDRA MONTAIN VILLAGE LTDA	04.937.764/0001-69		
Diretora			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Paulo Antonio Schmidt	058.992.570-91	Controle	Controlada Direta
Conselheiro	030.332.370-31	Controle	Controlada Bireta
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Diretor			
<u>Observação</u>			
Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Diretora	000.000.100 00	Controls	oomiolada Dirota
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretora			
<u>Observação</u>			

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

Não há.

PÁGINA: 145 de 211

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

Não há.

PÁGINA: 146 de 211

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.1. 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.
- a.2. Os honorários do Conselho de Administração são simbólicos.

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 dos administradores é composta pelos honorários recebidos diretamente da Cia e pelos honorários recebidos das subsidiárias, totalizados no item 13.15.

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.

Os honorários fixos e benefícios correspondem de 50% a 100% da remuneração total.

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

PÁGINA: 147 de 211

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

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."

A Remuneração por Participação nos Resultados da Companhia correspondem de 0% a 50% da remuneração total.

Nos exercícios de 2009 e 2010 não houve remuneração por participação nos resultados conforme demonstrados nos quadros 13.2 e 13.3 abaixo.

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.

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 (Lucro Liquido do Exercício e avaliação de desempenho individual).

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

Os Diretores recebem remuneração de controladas.

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 qualquer remuneração ou benefício vinculada a ocorrência de eventos societários.

PÁGINA: 148 de 211

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

Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2012 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	4,00	0,00	10,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	36,00	1.400,00	0,00	1.436,00
Benefícios direto e indireto	0,00	10,00	0,00	10,00
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Valores expressos em R\$ mil. Valores previstos para o exercício de 2012.	Valores expressos em R\$ mil. Valores previstos para o exercício de 2012.	Não há conselho fiscal constituído.	
Total da remuneração	36,00	1.410,00	0,00	1.446,00

PÁGINA: 149 de 211

	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	4,00	0,00	10,0
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,0
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	30,00	189,00	0,00	219,0
Benefícios direto e indireto	0,00	8,00	0,00	8,0
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,0
Outros	0,00	0,00	0,00	0,0
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,0
Participação de resultados	0,00	219,00	0,00	219,0
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,0
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,0
Outros	0,00	0,00	0,00	0,0
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,0
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,0
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,0
Observação	Valores expressos em R\$ mil.	Valores expressos em R\$ mil.	Não há conselho fiscal constituído.	
Total da remuneração	30,00	416,00	0,00	446,0

PÁGINA: 150 de 211

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2010 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	3,58	0,00	9,58
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	30,00	167,20	0,00	197,20
Benefícios direto e indireto	0,00	7,50	0,00	7,50
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Valores expressos em R\$ mil.	Valores expressos em R\$ mil.	Nao ha conselho fiscal constituido.	
Total da remuneração	30,00	174,70	0,00	204,70

PÁGINA: 151 de 211

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2009 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	6,00	3,08	0,00	9,08
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	30,00	139,60	0,00	169,60
Benefícios direto e indireto	0,00	8,90	0,00	8,90
Participações em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas				
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis				
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações (incluindo opções)	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	Valores expressos em R\$ mil.	Valores expressos em R\$ mil.	Nao ha conselho fiscal constituido.	
Total da remuneração	30,00	148,50	0,00	178,50

PÁGINA: 152 de 211

13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável

Não há conselho fiscal constituído.

Exercício social encerrado em 31.12.2009 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6,0	3,08	9,08
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		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

Exercício social encerrado	Conselho de	Diretoria	Total
em 31.12.2010	Administração	Estatutária	
(em R\$ mil, exceto número de			
membros)			
Número de membros	6,0	3,58	9,58
Bônus			
- Valor mínimo previsto no	n/a	n/a	n/a
plano de remuneração			
- Valor máximo previsto no	n/a	n/a	n/a
plano de remuneração			
- Valor previsto no plano de	n/a	n/a	n/a
remuneração – metas			
atingidas			
- Valor efetivamente	n/a	n/a	n/a
reconhecido			
Participação no resultado			
- Valor mínimo previsto no	n/a	n/a	n/a
plano de remuneração			

PÁGINA: 153 de 211

13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável

- Valor máximo previsto no	n/a	n/a	n/a
plano de remuneração			
- Valor previsto no plano de	n/a	n/a	n/a
remuneração – metas			
atingidas			
- Valor efetivamente	n/a	n/a	n/a
reconhecido			

Exercício social encerrado em 31.12.2011	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	n/a	n/a	n/a
plano de remuneração			
- Valor máximo previsto no	n/a	n/a	n/a
plano de remuneração			
- Valor previsto no plano de	n/a	n/a	n/a
remuneração – metas			
atingidas			
- Valor efetivamente	n/a	n/a	n/a
reconhecido			
Participação no resultado (*)			
- Valor mínimo previsto no	n/a	n/a	n/a
plano de remuneração			
- Valor máximo previsto no	n/a	n/a	n/a
plano de remuneração			
- Valor previsto no plano de	n/a	n/a	n/a
remuneração – metas			
atingidas			
- Valor efetivamente	n/a	219,0	219,0
reconhecido (*)			

(*) A efetiva distribuição será realizada por deliberação especifica do Conselho de Administração conforme previsto no §2º do Artigo 33 de seu Estatuto Social.

Previsto Exercício social de	Conselho de	Diretoria	Total
2012	Administração	Estatutária	
(em R\$ mil, exceto número de			
membros)			
Número de membros	6,0	4,0	10,0
Bônus			
- Valor mínimo previsto no	n/a	n/a	n/a
plano de remuneração			
- Valor máximo previsto no	n/a	n/a	n/a
plano de remuneração			

PÁGINA: 154 de 211

13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável

- Valor previsto no plano de	n/a	n/a	n/a
remuneração – metas			
atingidas			
- Valor efetivamente	n/a	n/a	n/a
reconhecido			
Participação no resultado			
- Valor mínimo previsto no	n/a	n/a	n/a
plano de remuneração			
- Valor máximo previsto no	n/a	n/a	n/a
plano de remuneração			
- Valor previsto no plano de	n/a	n/a	n/a
remuneração – metas			
atingidas			
- Valor efetivamente	n/a	n/a	n/a
reconhecido			

PÁGINA: 155 de 211

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

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

PÁGINA: 156 de 211

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

Órgão	Emissor	Sociedades Controladas		
Orgao	Ações	Ações	Cotas	
Conselho Administração	7.950	17.700	913	
Diretoria Estatutária	-	2	0	

Não há Conselho Fiscal constituído.

PÁGINA: 157 de 211

13. Remuneração dos administradores / 13.6 - Opções em aberto

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

PÁGINA: 158 de 211

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

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

PÁGINA: 159 de 211

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

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em opções de ações.

PÁGINA: 160 de 211

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

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações ou opções de ações.

PÁGINA: 161 de 211

13. Remuneração dos administradores / 13.10 - Planos de previdência

Não há planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários.

PÁGINA: 162 de 211

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

Valores anuais

	Diretoria Estatutária		Conselho de Administração			Conselho Fiscal			
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Nº de membros	4,00	3,58	3,08	6,00	6,00	6.00	0,00	0,00	0,00
Nº de membros remunerados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor da maior remuneração	71,40	71,10	68,40	6,00	6,00	6,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração	31,30	31,10	29,50	6,00	6,00	6,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração	49,20	48,80	48,20	5,00	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00

Observação

	Diretoria Estatutária
31/12/2011	Valores expressos em R\$ mil
31/12/2010	Valores expressos em R\$ mil.
31/12/2009	Valores expressos em R\$ mil.

	Conselho de Administração
31/12/2011	Valores expressos em R\$ mil.
31/12/2010	Valores expressos em R\$ mil.
31/12/2009	Valores expressos em R\$ mil

	Conselho Fiscal
31/12/2011	Nao ha conselho fiscal constituido.
31/12/2010	Nao ha conselho fiscal consituido.
31/12/2009	Nao ha conselho fiscal constituido

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

Não há arranjos contratuais, apólices de seguros ou outros instrumentos que estruturem mecanismos de remuneração ou indenização para os administradores em caso de destituição do cargo ou de aposentadoria.

PÁGINA: 164 de 211

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

Não há Conselho Fiscal constituído.

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2009
Conselho	60,0%
Diretoria	69,4%

Órgão	% referente a partes relacionadas	
	aos controladores em 2010	
Conselho	60,0%	
Diretoria	65,7%	

Órgão	% referente a partes relacionadas	
	aos controladores em 2011	
Conselho	60,0%	
Diretoria	73,6%	

PÁGINA: 165 de 211

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

Não há nos 3 últimos exercícios sociais valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração e da diretoria estatutária, por qualquer razão que não a função que ocupam.

PÁGINA: 166 de 211

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

Não há Conselho Fiscal constituído.

Controlador e Controladas do	Órgão	Exercício social encerrado em 31.12.2009 (em R\$ mil)
Emissor	Conselho de Administração	1.399,0
	Diretoria Estatutária	473,0

Controlador e Controladas do	Órgão	Exercício social encerrado em 31.12.2010 (em R\$ mil)
Emissor	Conselho de Administração	1.355,0
	Diretoria Estatutária	579,0

Controlador e Controladas do	Órgão	Exercício social encerrado em 31.12.2011 (em R\$ mil)
Emissor	Conselho de Administração	1.804,2
	Diretoria Estatutária	639,3

PÁGINA: 167 de 211

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

Todas as informações relevantes a respeito da remuneração dos Administradores da Companhia foram divulgadas nos itens acima.

PÁGINA: 168 de 211

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	17	39	56
2009	RS	141	71	212
	Total	158	110	268
	SC	34	34	68
2010	RS	131	65	196
	Total	165	99	264
	SC	135	57	192
2011	RS	103	72	175
	Total	238	129	367

^{*} Inclui Emissor e Controladas

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

ANO	Local	Total
	SC	184
2009	RS	115
	Total	299
	SC	96
2010	RS	143
	Total	239
	SC	149
2011	RS	169
	Total	318

^{*} Inclui Emissor e Controladas.

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 relevantes estão devidamente informados nos Item 4 deste Formulário de Referencia.

PÁGINA: 169 de 211

^{**} Inclui Pessoal de Obras, Limpeza, Segurança, entre outros.

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

Número de Empregados

O numero de empregados ao final do exercício de 2010 em relação ao final do exercício de 2009 ficou estável.

Ao final de 2011 houve um acréscimo de 103 funcionários em relação a 2010. Este aumento decorre: i) do inicio das operações de gastronomia pelo Jurere Praia hotel Ltda em Santa Catarina e ii) da aumento de quadro da JI Administradora Hoteleria Ltda. No RS houve uma redução no numero de empregados no Hotel Laje de Pedra S/A, decorrente da transferência destes para o hotel Laje de Pedra Montain Village, empreendimento hoteleira administrado pela JI Administradora Hoteleira Ltda.

Terceirizados

A redução verificada no número de terceirizados em Santa Catarina verificada no item 14.1.b. desta seção, no final do exercício de 2010 em relação ao final exercício de 2009, deve-se a finalização de obras e entrega de empreendimentos em Florianópolis/SC.

O aumento de terceirizados verificado no final do exercício de 2011 em relação ao final do exercício de 2010 decorre da contratação de serviços em pequenas obras em Jurere Internacional e também da contratação de terceiros vinculados a operação de A&B na área de hotelaria.

PÁGINA: 170 de 211

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 e vale transporte.

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: 171 de 211

14. Recursos humanos / 14.4 - Relações emissor / sindicatos

No segmento de Desenvolvimentos Imobiliários

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 representa os trabalhadores, 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 representa os trabalhadores, 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

A relação tem sido de cordialidade e respeito, preservando os interesses e direitos das partes nas negociações coletivas.

No segmento de Hotelaria e Turismo

Em Florianópolis/SC, o SITRATUH – Sindicato dos Trabalhadores em Turismo, Hospitalidade e de Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares da Grande Florianópolis representa os Trabalhadores, ficando a cargo da entidade representativa das empresas Sindicato dos Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares de Florianópolis as negociações de acordo coletivo que estabelecem as convenções a serem adotadas nas relações de trabalho. Em Canela/RS o Sindicato dos Empregados no Comercio Hoteleiro e Similares de Canela representa os trabalhadores, ficando a cargo do Sindicato dos Hotéis, Restaurantes, Bares e Similares da Região das Hortências as negociações de acordo coletivo que estabelecem as convenções a serem adotadas nas relações de trabalho.

A relação tem sido de cordialidade e respeito, preservando os interesses e direitos das partes nas negociações coletivas.

PÁGINA: 172 de 211

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

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	`	<u> </u>		CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da	última alteração:				
0	0,000	0	0,000	0	0,000
U	0,000	0	0,000	U	0,000
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOV	/EIS				
92.752.377/0001-15	BRASILEIRA-RS	Não	Sim	07/11/2011	
3.152.762	99,980	2.148.279	35,580	5.301.041	58,038
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
Preferencial Classe B	30,596	100.000			
Preferencial Classe A	2,117,683	35.580			
TOTAL	2,148,279	35.919			
EURITO DE FREITAS DRUCK					
032.111.427-20	Brasileira-RS	Não	Não		
1	0,010	4.549	0,080	4.550	0,050
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
Preferencial Classe A	4,549	0.080			
TOTAL	4,549	0.076			
OUTROS					
0	0,000	3.828.095	64,340	3.828.095	41,912

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

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 0,000	14/07/2011	0,000
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

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

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
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	s			92.752.377/0001-15	
DP REPRESENTACOES E PARTICIPA	COES LTDA				
87.367.009/0001-13	BRASILEIRA-RS	Não	Sim	31/12/2009	
480.057	100,000	480.057	63,270	960.114	77,500
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
TOTAL	0	0.000			
ED - ADMINISTRACAO E PARTICIPAC	OES LTDA				
87.409.280/0001-74	BRASILEIRA-RS	Não	Não	31/12/2009	
0	0,000	278.743	36,730	278.743	22,500
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
TOTAL	0	0.000			
OUTROS					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
TOTAL					
480.057	100,000	758.800	100,000	1.238.857	100,000

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

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	andatório	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
DP REPRESENTACOES E PARTICIP	PACOES 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		
77.185	99,990	0	0,000	77.185	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	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				
77.186	100,000	0	0,000	77.186	100,000

15. Controle e grupo econômico / 15.1 / 2 - Posição acionária

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 Mar	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 - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAC	OES 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	30/04/2012
Quantidade acionistas pessoa física	176.114
Quantidade acionistas pessoa jurídica	1.032
Quantidade investidores institucionais	7

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	3.825.370	63,960%
Preferencial Classe A	3.825.370	64,290000%
Total	3.825.370	41,880%

PÁGINA: 178 de 211

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

Não há.

PÁGINA: 179 de 211

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

Não há.

PÁGINA: 180 de 211

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

Não há.

PÁGINA: 181 de 211

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

Não há.

PÁGINA: 182 de 211

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

A Companhia praticamente não realiza operações comerciais com suas empresas interligadas. As operações quando ocorrem são praticadas nas condições normais de mercado. Desta forma, a Companhia não possui regra ou política formal definida para essas transações, além das normas regulamentares em cada caso.

PÁGINA: 183 de 211

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	O saldo foi integralmente pago em 2010.	n/a	Vencimento em Fevereiro 2010.	SIM	6,000000
Relação com o emissor	Coligada						
Objeto contrato	Compra e ver	ida de ações da empresa	Habitasul Florestal S/A.				
Garantia e seguros	n/a						
Rescisão ou extinção	n/a						
Natureza e razão para a operação	Compra e ver Saldo em 31/	nda de acoes. 12/2009 R\$ 306.407,00					
Posição contratual do emissor							
Especificar							
Companhia Comercial de Imóveis.	30/04/2009	3.165.828,68	O saldo foi integralmente pago em 2011.	n/a	n/a	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Controlador						
Objeto contrato	Compra e ver	nda de quotas da empresa	Jurere Open Shopping Ltd	da.			
Garantia e seguros	n/a						
Rescisão ou extinção	n/a						
Natureza e razão para a operação	Compra e ver Saldo em 31/	nda de quotas. 12/2010 R\$ 348.179,00					
Posição contratual do emissor							
Especificar							
Jurere Open Shopping Ltda	31/05/2010	1.150.642,86	O montante foi integralmente pago no exercicio de 2010.	n/a	n/a	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Sociedade de	Controle Comum					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	
Objeto contrato	Compra e vend	la de 48.387 acoes da Irai	ni Participacoes S/A de pr	opriedade da Cont	rolada Habitasul Comercio e	Representacoes S/A	١.
Garantia e seguros	n/a						
Rescisão ou extinção	n/a						
Natureza e razão para a operação	Compra e vend	la de acoes.					
Posição contratual do emissor							
Especificar							
Habitasul Florestal S.A. (Controlada da Celulose Irani S.A.)	06/05/2011	5.357.013,00	O montante foi integralmente pago no exercício de 2011.	n/a	n/a	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Coligada						
Objeto contrato	Cessão de dire	itos aquisitivos de uma gle	eba de terras no município	o de Cidreira.			
Garantia e seguros	n/a						
Rescisão ou extinção	n/a						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor							
Especificar							
Companhia Comercial de Imóveis	22/08/2011	3.000.000,00	O montante foi integralmente pago no exercício de 2011.	n/a.	n/a.	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Controlador						
Objeto contrato	Compra e vend	la de apartamento no emp	preendimento Arte Dell`Ac	qua.			
Garantia e seguros	n/a.						
Rescisão ou extinção	n/a.						
Natureza e razão para a operação							

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	
Posição contratual do emissor							
Especificar							
Companhia Comercial de Imóveis	14/12/2011	3.000.000,00	R\$ 3.026.688,00	n/a.	18 meses da assinatura do contrato ocorrida em 14/12/2011	SIM	12,400000
Relação com o emissor	Controlador						
Objeto contrato	Mútuo.						
Garantia e seguros	n/a.						
Rescisão ou extinção	n/a.						
Natureza e razão para a operação	O presente co	ontrato de mútuo, além da	taxa de juros de 12,40% a.	a., tem seu saldo d	corrigido pelo IGPM.		
Posição contratual do emissor							
Especificar							
Celulose Irani S.A.	01/12/2008	9.000,00	Não há	Não há	Indeterninado	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Coligada						
Objeto contrato	Locação de in	nóvel comercial					
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Não há						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor							
Especificar							
Celulose Irani S.A	25/11/2009	9.000,00	O montante foi integralmente pago em 2009.	Não há	Não há	NÃO	0,000000

transação		Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de divida	
Coligada						
Aquisição de o	cotas da empresa HGE - 0	Geração de Energia Suster				
Não há						
Não há						
25/11/2009	728.000,00	O montante foi integralmente pago em 2009.	Não há	Não há	NÃO	0,000000
Coligada						
Reembolso de	e custos diretos e indiretos	s para implementação de p	rojetos de Parques			
Não há						
Não há						
	Coligada Aquisição de o Não há Não há 25/11/2009 Coligada Reembolso do Não há	Coligada Aquisição de cotas da empresa HGE - 0 Não há Não há 25/11/2009 728.000,00 Coligada Reembolso de custos diretos e indiretos Não há Não há	Coligada Aquisição de cotas da empresa HGE - Geração de Energia Suster Não há Não há 25/11/2009 728.000,00 O montante foi integralmente pago em 2009. Coligada Reembolso de custos diretos e indiretos para implementação de p Não há Não há	Coligada Aquisição de cotas da empresa HGE - Geração de Energia Sustentável Ltda Não há Não há 25/11/2009 728.000,00 O montante foi Não há integralmente pago em 2009. Coligada Reembolso de custos diretos e indiretos para implementação de projetos de Parques Não há Não há	Coligada Aquisição de cotas da empresa HGE - Geração de Energia Sustentável Ltda Não há Não há 25/11/2009 728.000,00 O montante foi Não há Não há integralmente pago em 2009. Coligada Reembolso de custos diretos e indiretos para implementação de projetos de Parques Eólicos. Não há Não há Não há	Coligada Aquisição de cotas da empresa HGE - Geração de Energia Sustentável Ltda Não há Não há Não há 25/11/2009 728.000,00 O montante foi Não há Não há NÃO integralmente pago em 2009. Coligada Reembolso de custos diretos e indiretos para implementação de projetos de Parques Eólicos. Não há Não há

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 partes relacionadas. São realizadas análise jurídica e tributária das operações, análise financeira e de viabilidade econômica quando aplicáveis e outras avaliações antes de qualquer operação entre a Companhia e partes relacionadas. A Administração da Companhia avalia antecipadamente qualquer possível operação entre as partes, e 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 transações com partes relacionadas realizadas no exercício de 2011, demonstradas no quadro 16.2 acima, foram realizadas nas seguintes condições:

Em 06 de maio de 2011, a controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A firmou com a Habitasul Florestal S/A, controlada pela Celulose Irani S/A (coligada da Companhia) instrumento de cessão de direitos aquisitivos de uma gleba de terras de 2.468 há3.400m2 localizada no município de Cidreira O valor da operação de R\$ 5.357.013,00 foi definido por laudo de avaliação elaborado em 01 de dezembro de 2010 pela empresa Poyry Silviconsult Engenhaira sediada em Curitiba/PR. O montante foi integralmente paga no exercício de 2011 pela Habitasul Florestal S/A,

Em 22 de agosto de 2011, a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) adquiriu da Arte Dell'Acqua Ltda (controlada indireta da Companhia) uma unidade com respectivos Box e armário vinculados no empreendimento Arte Dell'acqua II localizado em Jurere Internacional pelo preço de R\$ 3.000.000,00. A definição do preço teve como base a avaliação de empresas especializadas. Os valores foram integralmente pagos até o final do mês de setembro de 2011.

Em 14 de dezembro de 2011, a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) firmou junto a Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda (controlada indireta da Companhia) contrato de mútuo no valor de R\$ 3.000.000,00. O contrato, válido pelo prazo de 18 meses a partir de sua assinatura, prevê o pagamento pela Companhia Comercial de Imóveis o valor devidamente atualizado pelo IGP-m acrescidos de juros de 12,40% a.a.. A taxa aplicada corresponde às taxas praticadas no mercado no último trimestre de 2011. A operação foi integralmente liquidada em Maio de 2012.

PÁGINA: 188 de 211

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 conv	versíveis 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:

Não houve aumentos de capital nos últimos 3 exercícios.

PÁGINA: 191 de 211

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

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não houve desdobramento, grupamento ou bonificação de ações nos últimos 3 exercícios.

PÁGINA: 192 de 211

17. Capital social / 17.4 - Redução do capital social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não houve redução do capital social nos últimos 3 exercícios.

PÁGINA: 193 de 211

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

Não há.

PÁGINA: 194 de 211

18. Valores mobiliários / 18.1 - Direitos das ações

Espécie de ações ou CDA Ordinária

Tag along 0,000000

Direito a dividendos Dividendo minimo obrigatorio de 25% do lucro liquido ajustado conforme o previsto no artigo 36 do

estatuto social.

Direito a votoPlenoConversibilidadeNãoDireito a reembolso de capitalNão

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 Não há.

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 acao ordinaria, calculado

nos termos do artigo 36 do estatuto social.

Direito a voto Sem Direito

ConversibilidadeNãoDireito a reembolso de capitalNão

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 A Companhia poderá criar novas classes de ações preferenciais ou promover aumento de classe de ações preferenciais existentes sem guardar proporção com as demais classes de ações preferenciais, observando para as ações preferenciais, sem direito a voto ou sujeitas a restrições nesse direito, o limite de 2/3 (dois terços) do total das ações emitidas. Nos aumentos de capital, por subscrição ou por capitalização de lucros e reservas, poderá deixar de ser observada a proporcionalidade existente entre as diversas espécies e classes de ações de emissão da Companhia, tudo nos exatos termos do artigo 13 do estatuto social.

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 de 10% do lucro liquido, deduzidas a participacao dos

administradores e de prejuizos acumulados calculado nos termos do artigo 34 do estatuto social e do dividendo de 10% de maior que o atribuido as acoes ordinarias nos termos do artigo 36 do

mesmo estatuto.

Direito a voto Sem Direito

ConversibilidadeNãoDireito a reembolso de capitalNão

PÁGINA: 195 de 211

18. Valores mobiliários / 18.1 - Direitos das ações

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 A Companhia poderá criar novas classes de ações preferenciais ou promover aumento de classe de ações preferenciais existentes sem guardar proporção com as demais classes de ações preferenciais, observando para as ações preferenciais, sem direito a voto ou sujeitas a restrições nesse direito, o limite de 2/3 (dois terços) do total das ações emitidas. Nos aumentos de capital, por subscrição ou por capitalização de lucros e reservas, poderá deixar de ser observada a proporcionalidade existente entre as diversas espécies e classes de ações de emissão da Companhia, tudo nos exatos termos do artigo 13 do estatuto social.

PÁGINA: 196 de 211

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

Não há.

PÁGINA: 197 de 211

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

Não há.

PÁGINA: 198 de 211

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

Exercício social	31/12/2011								
Trimestre	Valor Mobiliário	Espécie	Classe	Mercado	Entidade administrativa	Volume financeiro negociado Unidade	Valor maior cotação Unidade		Valor média cotação Unidade
31/03/2011	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	405.193	6,20	4,00 R\$ por Unidade	0,00
30/06/2011	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	11.855.523	18,01	5,80 R\$ por Unidade	0,00
30/09/2011	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	6.727.355	16,70	8,01 R\$ por Unidade	0,00
31/12/2011	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	922.721	9,49	6,59 R\$ por Unidade	0,00
Exercício social	31/12/2010								
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
31/03/2010	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	4.201.098	12,49	6,23 R\$ por Unidade	0,00
30/06/2010	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	465.520	9,00	6,00 R\$ por Unidade	0,00
30/09/2010	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	1.316.618	8,00	5,15 R\$ por Unidade	0,00
31/12/2010	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	483.856	5,77	4,20 R\$ por Unidade	0,00
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
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
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

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

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há outros valores mobiliários emitidos.

PÁGINA: 200 de 211

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

Bolsa de valores (BM&F BOVESPA)

PÁGINA: 201 de 211

18. Valores mobiliários / 18.9 - Ofertas públicas de distribuição

Não há.

PÁGINA: 202 de 211

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

Não há.

PÁGINA: 203 de 211

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

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há planos de recompra.

PÁGINA: 204 de 211

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

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há valores mobiliários em tesouraria.

PÁGINA: 205 de 211

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

Data aprovação 29/07/2002

Cargo e/ou função Acionistas Controladores, administradores, conselheiros fiscais e integrantes de quaisquer outros

órgãos estatutários, com funções técnicas ou consultivos criados por disposição estatutária.

Principais características

Normas aprovadas por deliberação do Conselho de Administração

- -Obrigação de informar a CVM e a Companhia a quantidade, as características e a forma de aquisição, bem como as alterações de suas posições;
- -Também devem ser informados os valores mobiliários que sejam de propriedade de cônjuge, de companheiro e de qualquer dependente incluído na declaração anual de imposto sobre a renda;
- -A comunicação deverá ser encaminhada ao Diretor de Relações com Investidores no prazo de 10 (dez) dias após o termino do mês em que houver a alteração da posição.

Períodos de vedação e descrição dos procedimentos de fiscalização

Os períodos de vedação são aqueles previstos em normas da CVM.

PÁGINA: 206 de 211

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

Não há.

PÁGINA: 207 de 211

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

A Política de Divulgação e Uso de Informações de Ato ou Fato Relevante foi aprovada pelo Conselho de Administração em 29 de Julho de 2002.

Principais características:

- -Cumpre ao Diretor de Relações com investidores divulgar e comunicar à CVM e, se for o caso, às bolsas de valores e entidade do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia sejam admitidos à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação simultaneamente em todos os mercados em que os valores mobiliários sejam admitidos a negociação.
- -Os acionistas controladores, diretores, membros do conselho de administração e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas deverão comunicar qualquer ato ou fato relevante de que tenham conhecimento ao Diretor de Relações com Investidores, que promoverá sua divulgação.
- -O Diretor de Relações com Investidores deverá divulgar simultaneamente ao mercado ato ou fato relevante através da publicação nos jornais de grande circulação utilizados habitualmente pela Companhia, podendo ser feita de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores (Internet) em teor no mínimo idêntico àquele remetido à CVM, e se for o caso, às bolsas de valores ou balcão organizado em que os valores mobiliários da Companhia sejam admitidos a negociação.
- -A divulgação de ato ou fato relevante deverá ocorrer, sempre que possível, antes do início ou após o encerramento dos negócios nas bolsas de valores e entidades do mercado de balcão organizado nos quais os valores mobiliários são admitidos à negociação.

PÁGINA: 208 de 211

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

A Política de Divulgação e Uso de Informações de Ato ou Fato Relevante foi aprovada pelo Conselho de Administração em 29 de Julho de 2002.

Principais características:

- -Cumpre ao Diretor de Relações com investidores divulgar e comunicar à CVM e, se for o caso, às bolsas de valores e entidade do mercado de balcão organizado em que os valores mobiliários de emissão da Companhia sejam admitidos à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado aos seus negócios, bem como zelar por sua ampla e imediata disseminação simultaneamente em todos os mercados em que os valores mobiliários sejam admitidos a negociação.
- -Os acionistas controladores, diretores, membros do conselho de administração e de quaisquer outros órgãos com funções técnicas ou consultivas deverão comunicar qualquer ato ou fato relevante de que tenham conhecimento ao Diretor de Relações com Investidores, que promoverá sua divulgação.
- -O Diretor de Relações com Investidores deverá divulgar simultaneamente ao mercado ato ou fato relevante através da publicação nos jornais de grande circulação utilizados habitualmente pela Companhia, podendo ser feita de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores (Internet) em teor no mínimo idêntico àquele remetido à CVM, e se for o caso, às bolsas de valores ou balcão organizado em que os valores mobiliários da Companhia sejam admitidos a negociação.
- -A divulgação de ato ou fato relevante deverá ocorrer, sempre que possível, antes do início ou após o encerramento dos negócios nas bolsas de valores e entidades do mercado de balcão organizado nos quais os valores mobiliários são admitidos à negociação.

PÁGINA: 209 de 211

21. Política de divulgação / 21.3 - Responsáveis pela política

Diretor de Relações com Investidores

PÁGINA: 210 de 211

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

Não há.