

Índice

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	10
----------------------------------	----

3.6 - Dividendos-Lucros Retidos/Reservas	11
--	----

3.7 - Nível de endividamento	12
------------------------------	----

3.8 - Obrigações	13
------------------	----

3.9 - Outras inf. relev. - Inf. Financeiras	14
---	----

4. Fatores de risco

4.1 - Descrição - Fatores de Risco	15
------------------------------------	----

4.2 - Descrição - Riscos de Mercado	20
-------------------------------------	----

4.3 - Processos não sigilosos relevantes	21
--	----

4.4 - Processos não sigilosos – Adm/Contr/Invest	36
--	----

4.5 - Processos sigilosos relevantes	37
--------------------------------------	----

4.6 - Processos repetitivos ou conexos	38
--	----

4.7 - Outras contingências relevantes	39
---------------------------------------	----

4.8 - Regras-país origem/país custodiante	40
---	----

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	41
---	----

5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	44
--	----

5.3 - Descrição - Controles Internos	45
--------------------------------------	----

5.4 - Alterações significativas	46
---------------------------------	----

6. Histórico do emissor

6.1 / 2 / 4 - Constituição / Prazo / Registro CVM	47
---	----

Índice

6.3 - Breve histórico	48
6.5 - Pedido de falência ou de recuperação	51
6.6 - Outras inf. relev. - Histórico	54
7. Atividades do emissor	
7.1 - Descrição - atividades emissor/controladas	55
7.2 - Inf. sobre segmentos operacionais	58
7.3 - Produção/comercialização/mercados	60
7.4 - Principais clientes	64
7.5 - Efeitos da regulação estatal	65
7.6 - Receitas relevantes no exterior	66
7.7 - Efeitos da regulação estrangeira	67
7.8 - Políticas socioambientais	68
7.9 - Outras inf. relev. - Atividades	69
8. Negócios extraordinários	
8.1 - Aquisição/alienação ativo relevante	70
8.2 - Alterações na condução de negócios	72
8.3 - Contratos relevantes	73
8.4 - Outras inf. Relev. - Negócios extraord.	74
9. Ativos relevantes	
9.1 - Outros bens relev. ativo não circulante	75
9.1.a - Ativos imobilizados	76
9.1.b - Ativos Intangíveis	77
9.1.c - Participação em sociedades	78
9.2 - Outras inf. relev. - Ativos Relev.	83
10. Comentários dos diretores	
10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	84
10.2 - Resultado operacional e financeiro	96
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	98
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	99
10.5 - Políticas contábeis críticas	102
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	103
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	104

Índice

10.8 - Plano de Negócios	105
10.9 - Outros fatores com influência relevante	106
11. Projeções	
11.1 - Projeções divulgadas e premissas	107
11.2 - Acompanhamento das projeções	108
12. Assembléia e administração	
12.1 - Estrutura administrativa	109
12.2 - Regras, políticas e práticas em assembléias	111
12.4 - Cláusula compromissória - resolução de conflitos	113
12.5/6 - Composição e experiência prof. da adm. e do CF	114
12.7/8 - Composição dos comitês	118
12.9 - Relações familiares	119
12.10 - Relações de subord., prest. serviço ou controle	122
12.11 - Acordos /Seguros de administradores	150
12.12 - Práticas de Governança Corporativa	151
13. Remuneração dos administradores	
13.1 - Política/prática de remuneração	152
13.2 - Remuneração total por órgão	154
13.3 - Remuneração variável	158
13.4 - Plano de remuneração baseado em ações	161
13.5 - Remuneração baseada em ações	162
13.6 - Opções em aberto	163
13.7 - Opções exercidas e ações entregues	164
13.8 - Precificação das ações/opções	165
13.9 - Participações detidas por órgão	166
13.10 - Planos de previdência	167
13.11 - Remuneração máx, mín e média	168
13.12 - Mecanismos remuneração/indenização	169
13.13 - Percentual partes relacionadas na rem.	170
13.14 - Remuneração - outras funções	171
13.15 - Rem. reconhecida - controlador/controlada	172

Índice

13.16 - Outras inf. relev. - Remuneração	173
14. Recursos humanos	
14.1 - Descrição dos recursos humanos	174
14.2 - Alterações relevantes-Rec. humanos	175
14.3 - Política remuneração dos empregados	176
14.4 - Relações emissor / sindicatos	177
15. Controle e grupo econômico	
15.1 / 2 - Posição acionária	178
15.3 - Distribuição de capital	183
15.4 - Organograma dos acionistas e do grupo econômico	184
15.5 - Acordo de Acionistas	185
15.6 - Alterações rel. particip. - controle e Adm	186
15.7 - Principais operações societárias	187
16. Transações partes relacionadas	
16.1 - Regras, políticas e práticas - Part. Rel.	188
16.2 - Transações com partes relacionadas	189
16.3 - Tratamento de conflitos/Comutatividade	192
17. Capital social	
17.1 - Informações - Capital social	193
17.2 - Aumentos do capital social	195
17.3 - Desdobramento, grupamento e bonificação	196
17.4 - Redução do capital social	197
17.5 - Outras inf. relevantes-Capital social	198
18. Valores mobiliários	
18.1 - Direitos das ações	199
18.2 - Regras estatutárias que limitem direito de voto	201
18.3 - Suspensão de direitos patrim./políticos	202
18.4 - Volume/cotação de valores mobiliários	203
18.5 - Outros valores mobiliários emitidos no Brasil	204
18.6 - Mercados de negociação no Brasil	205
18.9 - Ofertas públicas de distribuição	206
18.10 - Destinação de recursos de ofertas públicas	207

Índice

19. Planos de recompra/tesouraria

19.1 - Descrição - planos de recompra	208
19.2 - Movimentação v.m. em tesouraria	209

20. Política de negociação

20.1 - Descrição - Pol. Negociação	210
20.2 - Outras inf.relev - Pol. Negociação	211

21. Política de divulgação

21.1 - Normas, regimentos ou procedimentos	212
21.2 - Descrição - Pol. Divulgação	213
21.3 - Responsáveis pela política	214
21.4 - Outras inf.relev - Pol. Divulgação	215

1. Responsáveis pelo formulário / 1.0 - Identificação

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário **PERICLES DE FREITAS DRUCK**

Cargo do responsável Diretor Presidente

Nome do responsável pelo conteúdo do formulário **EURITO DE FREITAS DRUCK**

Cargo do responsável 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

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	Serviços 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 período de 07/05/2008 ate 10/05/2009. R\$ 205.431,84 em 12 parcelas mensais e sucessivas para o período de 11/05/2009 ate 30/04/2010. R\$ 216.319,68 em 12 parcelas mensais e sucessivas para o período de 01/05/2010 ate 30/04/2011. R\$ 229.969,44 em 12 parcelas mensais e sucessivas para o período de 02/05/2011 ate 30/04/2012. R\$ 239.099,16 em 12 parcelas mensais e sucessivas para o período de 30/05/2012 a 30/04/2013.		
Justificativa da substituição			
Razão apresentada pelo auditor em caso da discordância da justificativa do emissor	Não aplicável.		
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 (31/12/2012)	Exercício social (31/12/2011)	Exercício social (31/12/2010)
Patrimônio Líquido	508.728.071,00	524.618.673,00	524.287.257,00
Ativo Total	1.305.968.130,00	1.303.144.904,00	1.280.738.896,00
Rec. Liq./Rec. Intermed. Fin./Prem. Seg. Ganhos	79.871.748,00	80.053.503,00	131.652.851,00
Resultado Bruto	59.210.773,00	53.408.454,00	81.350.435,00
Resultado Líquido	508.162,57	9.712.522,00	18.108.178,00
Número de Ações, Ex-Tesouraria	9.133.687	9.133.687	9.133.687
Valor Patrimonial de Ação (Reais Unidade)	55,697997	57,437777	57,401492
Resultado Líquido por Ação	0,055636	1,063374	1,982570

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 subsequentes 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 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".

Exercício de 2012

Em Assembléia Geral Ordinária de 30 de abril de 2.013, foi deliberada a seguinte destinação do lucro líquido do exercício de 2012, no valor de R\$ 515.165,38, ajustado pela realização da Reserva de Reavaliação de controladas, no valor de R\$ 156.000,00 totalizando R\$ 671.165,38: a) R\$ 25.758,27 à Reserva Legal; b) R\$ 212.868,32 para distribuição de dividendos aos acionistas, à razão de R\$ 0,01657989, para as ações ordinárias nominativas; R\$ 0,01823788, para as ações preferenciais nominativas, classe "A" e R\$ 1,70200484, para as ações preferenciais nominativas, classe "B"; e c) o saldo, no valor de R\$ 432.538,79 para a Reserva Estatutária para Investimentos, juntamente com a realização de Ajustes Patrimonial em Sociedades Controladas e Ligadas, no valor de R\$ 4.655.403,83, totalizando R\$ 5.087.942,62.

Nesta assembléia ficou aprovado o pagamento de dividendo suplementar para os acionistas, mediante a distribuição integral dos dividendos recebidos de Coligadas e Controladas, no total de R\$ 13.084.810,90, à conta da Reserva de Lucros a Realizar, à razão de R\$ 1,21009010, para as ações ordinárias nominativas; R\$ 1,33109911, para as ações preferenciais nominativas, classe "A" e R\$ 44,09750948, para as ações preferenciais nominativas, classe "B".

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

Os dividendos aprovados totalizam R\$ 13.297.679,22, colocados à disposição em até 60 dias da data da realização da assembléia, à razão de R\$ 1,22666999, para as ações ordinárias nominativas; R\$ 1,34933699, para as ações preferenciais nominativas, classe "A" e R\$ 45,79951432, 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.

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 balanços em períodos menores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização.”

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

(Reais Unidade)	Últ. Inf. Contábil 31/12/2013	Exercício social 31/12/2012	Exercício social 31/12/2011	Exercício social 31/12/2010
Lucro líquido ajustado		515.165,38	9.736.969,75	18.800.850,86
Dividendo distribuído em relação ao lucro líquido ajustado (%)		41,320385	34,150535	33,750000
Taxa de retorno em relação ao patrimônio líquido do emissor (%)		0,101265	1,856009	3,585983
Dividendo distribuído total		212.868,32	3.325.227,29	6.345.287,17
Lucro líquido retido		302.297,06	6.411.742,46	12.455.563,69
Data da aprovação da retenção		30/04/2013	30/04/2012	30/04/2011

Lucro líquido retido	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo	Montante	Pagamento dividendo
Dividendo Obrigatório								
Ordinária			52.272,46		761.815,48		1.446.572,92	
Preferencial	Preferencial Classe A		108.521,31		1.581.582,49		3.003.187,07	
Preferencial	Preferencial Classe B		52.074,55					
Preferencial	Preferencial Classe B				981.829,32			
Preferencial	Preferencial Classe B						1.895.527,18	

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

Em de 30 de abril de 2013, a Assembléia Geral Ordinária da Companhia deliberou a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2012 de suas Coligadas e Controladas no total de R\$ 13.084.810,90 à Conta de Reserva de Lucros a Realizar conforme quadro abaixo.

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	3.815.128,51	3.152.764	1,210090
Preferenciais Nominativas "A"	7.920.474,99	5.950.327	1,331099
Preferenciais Nominativas "B"	1.349.207,40	30.596	44,097509

Não houve declaração de dividendos à conta de lucros retidos ou reservas no exercício de 2010.

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

Exercício Social	Soma do Passivo Circulante e Não Circulante	Tipo de índice	Índice de endividamento	Descrição e motivo da utilização de outro índice
31/12/2012	797.240.059,73	Índice de Endividamento	1,56710000	

3. Informações financ. selecionadas / 3.8 - Obrigações

Exercício social (31/12/2013)							
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		46.316.260,47	21.427.535,51	0,00	0,00	67.743.795,98
	Quirografárias		45.863.164,06	2.525.961,49	513.588,94	680.593.549,26	729.496.263,75
Total			92.179.424,53	23.953.497,00	513.588,94	680.593.549,26	797.240.059,73

Observação

As informações prestadas neste item se referem às Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia.

Critérios para classificação das dívidas: As dívidas da Companhia foram segregadas nas categorias de garantia real e quirografária de acordo com o tipo de garantia prestada a cada uma das obrigações. Na sua grande maioria as dívidas com garantia real são representadas por empréstimos e financiamentos, sendo todas as demais obrigações classificadas como garantia quirografária.

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

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 das 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

Além dos dividendos calculados sobre o lucro líquido do exercício demonstrado no item 3.5 desta seção, foi aprovada na Assembléia Geral Ordinária de 30 de abril de 2013, a distribuição integral dos dividendos recebidos no exercício de 2012 das Coligadas e Controladas no total de R\$ 13.084.810,90 conforme demonstrado no item 3.6 desta seção. Desta forma a distribuição de dividendos totalizou R\$ 13.297.679,22 tendo o seu valor por ação conforme demonstrado no quadro abaixo.

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	3.867.400,98	3.152.764	1,226670
Preferenciais Nominativas "A"	8.028.996,30	5.950.327	1,349337
Preferenciais Nominativas "B"	1.401.281,94	30.596	45,799514

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

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 empresariais. Desta forma a capacidade da Companhia de cumprir suas obrigações financeiras e de pagar dividendos depende exclusivamente do resultado de suas controladas e coligadas. 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 origem 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.

Além dos riscos acima, a Companhia e suas Controladas detêm participação societária relevante em coligadas que atuam nos segmentos de reflorestamento e beneficiamento de madeiras, celulose, papel e embalagens. Desta forma seus resultados podem ser impactados por setores da economia diferentes de seu principal ramo de atuação.

Atrasos ou custos inesperados na implementação de empreendimentos imobiliários por suas Controladas podem afetar os seus custos e resultados de operações.

Através de suas Controladas, a Companhia tem em sua estratégia o lançamento de novos empreendimentos imobiliários. Estes empreendimentos possuem diversos riscos, incluindo desafios de engenharia, construção, gestão eficiente de projetos, regulamentos, mão de obra

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

qualificada, licenciamento ambiental, contratação de fornecedores, dentre outros, que podem atrasar ou impedir a operação bem-sucedida do empreendimento ou aumentar significativamente seus custos. Além disso, para a implementação de determinados empreendimentos, a Companhia dependerá da habilidade de acessar financiamentos com taxas competitivas. Portanto, a habilidade da Companhia de concluir com êxito e a tempo qualquer empreendimento também está sujeita aos riscos de financiamento entre outros. A Companhia pode também ser afetada de modo adverso pelos seguintes fatores: não conseguir iniciar ou concluir qualquer empreendimento a tempo ou dentro do orçamento ou precisar, devido às condições do mercado ou outros fatores, atrasar o início do lançamento/construção; apresentar custos operacionais superiores ao esperado e não conseguir vender o empreendimento dentro da velocidade e dos preços projetados, o que pode prejudicar a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

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

A Companhia e suas Controladas podem desenvolver 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 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. Além 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 cláusulas de não-concorrência. 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 tributárias, 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

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

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 consequência, 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

Além dos riscos relacionados às controladas e coligadas relacionados à Companhia mencionados na letra "a", ressalta-se que caso estas não possuam recursos suficientes para o pagamento de dividendos, a capacidade da Companhia para pagamento de dividendos pode ser afetada por esta mesma falta de recursos.

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

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

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, Análises de Impacto Ambiental entre outros inerentes a atividade. Não é viável o total controle dos materiais, serviços profissionais e de colaboradores e dos 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 além 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 média 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 meteorológicos podem influenciar as decisões dos clientes, afetando diretamente as taxas de ocupação dos empreendimentos e conseqüentemente o resultado econômico-financeiro destes empreendimentos.

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

No segmento de Gestão de Créditos e Serviços, a Companhia através de sua Controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens 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 tributária, 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.

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

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 16 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 94.00.156855 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. Os embargos infringentes tiveram seu julgamento sobrestado até que haja decisão definitiva na ação anulatória.

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 16 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: Provável.

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: O saldo da dívida, R\$ 12.658.911,23 na data da consignação mencionada no item 1.1 acima, está provisionado na Conta de Recursos do SFH. Os 18.943

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

créditos hipotecários consignados em pagamento, estão registrados em conta de depósitos judiciais também pelo valor na data da consignação. .

Fase atual: Aguarda decisão que não acolheu 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 nº 2007.34.00.044322-1) e Embargos à execução (processo nº 2008.34.00.030077-9).

Exequente/Embargada: Empresa Gestora de Ativos – EMGEA

Executada/Embargante: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Principais Fatos - Objeto: A ação tem por objetivo a execução de título extrajudicial consubstanciado em “*Contrato de assunção e confissão de dívida, amortização e constituição de garantias e outras avenças*”, firmado entre a Habitasul Crédito Imobiliário e o Banco Central do Brasil em 27 de dezembro de 1994. A EMGEA, afirmando ser cessionária do crédito oriundo do referido contrato, pretende executar a Habitasul Crédito Imobiliário. Ajuizada a execução, foram apresentadas exceção de pré-executividade, preliminar de prescrição e embargos à execução por não apresentação de título, não comprovação da titularidade do crédito, por iliquidez absoluta do débito, decorrente da forma de pagamento pactuada, e por já estar paga a dívida 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: Pagamento de valor a ser apurado na execução.

Valor provisionado: R\$ 103.114.313,56 na Habitasul Crédito Imobiliário S/A e R\$ 367.966.813,22 na Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A.

Fase atual: Embargos sendo processados. Execução suspensa por força de liminar em agravo de instrumento interposto contra decisão que não havia recebido os embargos com efeito suspensivo.

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 o exame da admissibilidade do RESP interposto pela Habitasul.

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

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

Autora: Habitasul Desenvolvidores 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, em razão do mesmo estar invadido e não haver sido possível tomar posse.

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 de valor.

Fase processual: Ação julgada improcedente. Negado provimento à apelação da HCI e dado parcial provimento ao apelo da CEF. Aguarda exame de admissibilidade do RESP da HCI.

1.6 Ação Civil Pública (processo nº 2005.72.00.002264-4)

Autor: Ministério Público Federal

Réus: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Habitasul Desenvolvidores Imobiliários S/A, FATMA e Município de Florianópolis.

Principais Fatos - Objeto: Ação Civil Pública – ACP ajuizada pelo Ministério Público, 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\$ 11.595.030,00 correspondente ao valor da multa devidamente atualizado.

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 condená-la ao pagamento dos valores já retidos.

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

Instância: 2º Grau.

Data ajuizamento: 16/11/2004.

Valor na data do ajuizamento: CR\$ 2.450.938.109,78. A CEF manteve a prática de efetuar as retenções e, em 31.12.12, o saldo contábil dos valores de FGTS retidos é de R\$ 26.683.931,25.

Chance de perda: Provável.

Análise do Impacto em caso 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.

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase Atual: Os embargos infringentes interpostos pela Habitasul foram desprovidos por maioria. Aguarda exame de admissibilidade de 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)

Exeqüente: Habitasul Crédito Imobiliário S/A

Executado: Cooperativa Habitacional São Luiz

Principais Fatos - Objeto: Execução de Crédito. Conjunto Habitacional com 1.632 unidades, construído sob sistema cooperativado, invadido em 1985.

Juízo: 1ª Vara Cível da Comarca de Cachoeirinha.

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 30/10/1992.

Valor na data do ajuizamento: 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 está em fase de avaliação judicial. Perito nomeado fixou honorários em R\$180.000,00. Oferecemos impugnação. O perito foi ouvido e postulou que o juízo fixe um valor que entende correto.

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 Alegre - 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. Apelação da massa para majoração dos honorários foi improvida. Aguarda exame de recurso especial da Massa.

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

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

Principais Fatos - Objeto: Ação de revisão de crédito da Habitasul Crédito Imobiliário na falência da Urbânia Comércio e Construções Ltda.

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: Provável.

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. O crédito foi integralmente baixado à prejuízo.

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. Procuradores da Massa estão executando provisoriamente a sentença no tocante aos honorários advocatícios.

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: Determinado o prosseguimento da ação, foi deferida a penhora do crédito existente na ação do item anterior.

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. - HCl

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.

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

Chance de perda: Provável.

Análise do Impacto em caso de perda: Pagamento de indenização ou compensação com o crédito que a Habitasul postula perante a Massa Falida de Urbânia Comércio e Construções Ltda.

Valor provisionado: Não há provisão de valor pois existe crédito contra a Massa Falida suficiente à liquidação de eventual condenação.

Fase processual: Aguarda julgamento de Recurso Especial da HCI.

1.15 Ação de Execução Provisória (processo no. 001/1.10.0172283-4)

Autores: Massa Falida de Urbânia 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: Provável.

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 pois existe crédito contra a Massa Falida suficiente à liquidação de eventual condenação.

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 Urbânia 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: Habitasul Crédito Imobiliário S/A

Rés: Prisma Engenharia S/A (sucessora de RD-Empreendimentos) Aldemir Sebastião Daldat, Nelma Coelho Daldat, Rene Rollin e Nadir Brandl Rollin

Principais Fatos - Objeto: Execução hipotecária pelo rito do CPC ajuizada contra RD Empreendimentos (sucedida por Prisma Engenharia) e seus sócios/fiadores.

Juízo: 3ª Vara Cível de Joinville - SC

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

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 14/11/1988

Valor na data do ajuizamento: Cz\$ 87.384.914,60.

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 vem sendo depositado e levantado. Aguarda a realização de perícia para apuração da correção dos depósitos.

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

Exeqüente: Habitasul Crédito Imobiliário S.A

Executado: Centúria Incorporações e Participações Ltda, Roberto Dockhorn, Beatriz Wilhelm Dockhorn, Mauro Sá Britto Maffazioli e Juçara de Nardo Maffazioli.

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 Execução de Título Extrajudicial (processo nº 001/1.05.0250898-5)

Exequente: Habitasul Crédito Imobiliário S.A

Executado: Centúria Incorporações e Participações Ltda, Roberto Dockhorn, Beatriz Wilhelm Dockhorn, Mauro Sá Britto Maffazioli e Juçara de Nardo Maffazioli.

Principais Fatos/Objeto: Instrumento Particular de Contrato de Empréstimo Mediante Abertura de Crédito com Pacto Adjecto de Hipoteca;

Juízo: 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre;

Data ajuizamento: 03/05/2004

Valor na data do ajuizamento: R\$ 459.022,12

Chance de perda: Provável

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

Fase processual: Penhoramos dois imóveis (matrículas nºs 49.322 e 49.323 do RI de Alvorada). Os executados foram devidamente intimados da penhora e não apresentaram embargos. Aguardamos o cumprimento da Carta Precatória remetida à Alvorada para Avaliação dos Bens penhorados.

1.20 Execução de Título Extrajudicial (processo nº 001/1.05.0621247-9)

Exequente: Habitasul Crédito Imobiliário S.A

Executado: Centúria Incorporações e Participações Ltda, Roberto Dockhorn, Beatriz Wilhelm Dockhorn, Mauro Sá Britto Maffazioli e Juçara de Nardo Maffazioli.

Principais Fatos/Objeto: Execução de Contrato de Compra e Venda de dois terrenos da Quadra B-31 (6.850 m² e 7.125 m², matr. 49.322 e 49.323);

Juízo: 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre;

Data ajuizamento: 27/12/2004

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

Chance de perda: Provável;

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

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

Fase processual: Penhoramos um imóvel (matrícula nº 49.173 do RI de Alvorada). Aguarda-se o cumprimento dos mandados de intimação da penhora.

1.21 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 retorno da precatória de citação. Deferida a citação nos endereços dos sócios.

1.22 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: Aguarda a instrução do processo.

1.23 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.

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

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

Autor: Geraldo Durigan, Rosecler 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 ajuizamento: 02/05/1986

Valor: Cz\$ 297.650,00

Chance de perda: Provável

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor. A condenação foi satisfeita integralmente pelo HSBC Bank Brasil S/A.

Fase Atual: Cumprimento de sentença contra o HSBC, que efetuou o pagamento. Processo continua ativo em face da discussão de honorários devidos pelas partes.

1.25 Ação Civil Pública (processo nº 2005.72.00.009321-3)

Autor: Ministério Público Federal

Ré: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Principais Fatos - Objeto: Demolição de muro, retirada de aterro e recuperação de área degradada no Jurerê Praia Hotel.

Valor da causa: R\$ 100.000,00

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

Data ajuizamento: 25/08/2005.

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.

Fase processual: Aguarda realização de nova perícia.

1.26 Ação Anulatória (processo nº 2006.72.00.000387-3)

Autor: Jurerê Praia Hotel Ltda

Ré: União

Principais Fatos – Objeto: Anulação do ato que cancelou a inscrição de ocupação do terreno de marinha em frente ao JPH.

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

Data ajuizamento: 06/01/2006.

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

Chance de perda: Possível.

Análise do impacto em caso de perda: Perda da área que eventualmente estiver em terreno de marinha.

Fase processual: Aguarda realização de nova perícia.

1.27 Cumprimento de Sentença (processo nº 2009.72.00.013874-3)

Autor: Ministério Público Federal

Ré: Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Principais Fatos – Objeto: Trata-se de pedido de cumprimento de sentença relativo à ACP nº 99.00.08090-4, por suposto descumprimento do TAC.

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

Data ajuizamento: 30/11/2009.

Valor na data do ajuizamento: R\$ 624.558,00.

Chance de perda: Possível.

Análise do impacto em caso de perda: Aplicação das sanções previstas no Termo de Acordo.

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

Fase processual: Agravo da HEI improvido. Interposto embargos de declaração com pedido de efeitos infringentes. Aguarda intimação da parte agravada para resposta.

2) Fiscais e Tributárias

2.1 Execução Fiscal (processo nº 1.05.0502822-4)

Exeqüente: Município de Porto Alegre

Executado: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Principais Fatos - Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 e 2003 – Imóvel situado na Av. AJ Renner, nº 2.700 – inscrição municipal nº 9652027 – Matrícula 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 correspondente aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

Fase processual: Município revisou o valor venal de alguns exercícios e apresentou nova CDA. Aguarda intimação para novos embargos..

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

Exeqüente: Município de Porto Alegre

Executado: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Principais Fatos - Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – Certidão de dívida ativa 04096/2010 – Imóvel situado na Av. AJ Renner, nº 2.700 – Matrícula 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 correspondente aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

Fase processual: Aguarda resposta do embargado.

2.3 Execução Fiscal (processo nº 1.07.0002253-1)

Exeqüente: Município de Porto Alegre

Executado: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Principais Fatos - Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2002, 2004 e 2005 – Matrícula 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.

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

Valor provisionado: R\$ 364.955,72 correspondente aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

Fase processual: Aguarda análise de admissibilidade de RESP.

2.4 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 correspondente aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

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.

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

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

Exeçuinte: 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 correspondente aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

Fase processual: Apresentada nova CDA e emenda aos embargos que já estavam em andamento

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: Aguarda sentença. Alegamos que os períodos de 1997 a 2000 estão prescritos. Município revisou de ofício os valores venais.

2.9 Execução Fiscal (processo nº 1.05.0023931-9)

Exeçuinte: 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 Tributária 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 à 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.

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

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 requisitos necessários ao lançamento dos débitos.. Existe decisão transitada em julgado em Ação Declaratória de Inexistência de Obrigação Tributária Cumulada com Repetição de Indébito e/ou Compensação, processo 1.05.0002535-1, reconhecendo a extinção do débito tributário bem como o direito da HDI repetir o indébito de tributo pago a maior.

Juízo: 1ª Vara Cível de Alvorada

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 06/06/2007

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

Chance de perda: Remota.

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

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

Fase processual: Proferida sentença nos embargos, julgando parcialmente procedente. Excluindo da cobrança 8496 lotes (que não possuem os requisitos legais), reconhecendo a decadência do direito de cobrar todos os lotes relativamente ao exercício de 2000. O Município ainda não foi intimado pessoalmente. Após o trânsito em julgado, a execução prosseguirá relativamente aos 2952 lotes restantes.

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: Sentença transitada em julgado. Postulamos a Liquidação da Sentença, juntando planilha com a indicação dos lotes, requerendo a intimação do Município para apresentar o valor cobrado de cada um dos 8496 lotes nos anos de 1993 a 1999 para que possamos apurar o valor total a ser restituído a Habitasul. Juíza determinou a intimação do Município.

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

Autora: Habitasul Crédito Imobiliário S/A.

Réu: Município de Alvorada

Principais Fatos - Objeto: Anular o Auto de Infração e a Certidão de Dívida 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.

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

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. Juíza acolheu nosso pedido de intimação do Município para que cancela os registros de IPTU/TCL sobre os 8496 lotes reconhecidos indevidos do ano de 2000.

2.13 Execução Fiscal (processo nº 1.09.0011925-5)

Exeqüente: 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 requisitos 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\$ 9.157.919,13;

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 correspondente aos valores não prescritos e com valor venal revisado.

Fase Processual: O feito está aguardando manifestação do procurador do Município quanto aos bens indicados à penhora (1097 lotes).

2.14 Execução Fiscal (processo nº 1.12.0070761-4)

Exeqüente: Município de Porto Alegre

Executado: Habitasul Desenvolvimento Imobiliário S/A.

Objeto: Cobrança do IPTU e Taxa de Coleta de Lixo – período de 2008 até 2011, incidentes sobre 44ha da área da Baltazar de Oliveira Garcia;

Juízo: 8ª Vara da Fazenda Pública de Porto Alegre

Instância: 1º Grau.

Data ajuizamento: 30/03/2012

Valor na data do ajuizamento: R\$ 857.506,77;

Chance de perda: Possível

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

Fase processual: Houve concordância do Município quanto a indicação à penhora de fração ideal do próprio imóvel. Aguarda lavratura do termo de penhora e intimação da mesma.

3. Administrativos:

3.1 Autuação e Impugnação Administrativa nº. 11516001171200666

Autuante: União Federal

Autuado: Jurerê Praia Hotel Ltda.

Instância: Delegacia Regional da Receita – Florianópolis

Data de instauração: Auto de Infração lavrado em 13/04/2006

Valor envolvido: R\$ 2.211.041,07

Objeto: Trata-se de Impugnação Administrativa em que se discute a caracterização da empresa como Sociedade em Conta de Participação (SCP) para fins de pagamento de tributos federais no ano de 2003.

Risco de perda na esfera administrativa: Provável

Análise do Impacto em caso de perda: Não há impacto imediato pois o tema será judicializado.

Situação Atual: Em 30/11/2012, foi protocolado o Recurso Especial. O Recurso Especial foi Julgado Improcedente mantendo a Autuação.

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

3.2 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\$ 228.324,55

Chance de perda: Provável.

Análise do impacto em caso de perda: Não há impacto imediato pois o tema será judicializado.

Valor provisionado: Não há provisão de valor.

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

4. Trabalhistas

4.1 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: Vara do Trabalho de Florianópolis - RS

Instância: 1º Grau

Data ajuizamento: 02/02/2011

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 processos judiciais, administrativos ou arbitrais cujas partes contrárias sejam administradores, ex-administradores, controladores, ex-controladores ou investidores.

4. Fatores de risco / 4.5 - Processos sigilosos relevantes

Não há processos sigilosos em que a Companhia e/ou suas controladas sejam partes.

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\$ 5.504.730,00 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.

Termos de Compromisso e Termos de Ajustamento de Conduta

Além dos Processos informados nesta seção, a Controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda firmou:

- Termo de Acordo Judicial com o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, em 25 de setembro de 1995, homologado por sentença nos autos da Ação Civil Pública nº 90.0003058-7 que tramitou perante a Sexta Vara da Justiça Federal de Florianópolis/SC. Teve por objeto a realização do “Projeto Arqueológico – Gerenciamento dos Sítios Arqueológicos do Empreendimento Jurerê Internacional”, consubstanciado no “Projeto arqueológico de salvamento do sítio do Rio do Meio” e no “Gerenciamento dos sítios arqueológicos do Empreendimento Jurerê Internacional” consoante projeto elaborado de acordo com a proposta idealizada e aprovada pela Coordenadoria Regional do IPHAN-SC, pelo qual a Habitasul responsabilizou-se pelo custeio dos serviços de salvamento do sítio do Rio do Meio (1ª etapa) e do gerenciamento dos cinco sítios arqueológicos existentes na área do empreendimento. O salvamento do Sambaqui Sítio do Rio do Meio foi realizado pela Universidade Federal de Santa Catarina que está com o material. Em relação aos demais sítios, o projeto está aos cuidados da UFSC.

- Termo de Acordo Judicial com o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, com o INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS – IBAMA, com a FUNDAÇÃO DE AMPARO AO MEIO AMBIENTE DE SANTA CATARIANA – FATMA e com o MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS, em 05 de setembro de 2005, nos autos da Ação Civil Pública nº 99.000.8090-4, que tramitou perante a Vara Ambiental da Justiça Federal de Florianópolis-SC. Teve por objeto a implantação da 3ª, 5ª e 6ª'b', etapas do Loteamento de Praia de Jurerê, a definição da realização de EIA/RIMA para a implantação das novas etapas do empreendimento, a implantação do empreendimento II Campanario na Quadra 5 da 1ª etapa do loteamento, dentre outras questões, mediante a realização de determinadas medidas compensatórias, como doações para órgãos ambientais, constituição de Reserva Particular do Patrimônio Natural e contribuição para implantação de sistema de tratamento de esgoto.

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 tributárias 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 inflacionárias.

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	31/12/12	31/12/11	31/12/10
Clientes	17.379	27.269	34.071

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	31/12/12	31/12/11	31/12/10
Empréstimo para	30.015	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 2012, 2011 e 2010 os seguintes saldos a receber nestas modalidades:

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

Valores em R\$ mil	31/12/12	31/12/11	31/12/10
Clientes - Operações de Crédito - SFH	34.315	40.231	47.769
Clientes - Créditos Vinculados SFH-FCVS	155.311	140.145	125.599
Outros Créditos - Créditos SFH	1.453	1.368	1.344
Créditos Retidos – Retenções Diversas	1.814	1.705	1.585
Créditos Retidos – FGTS	26.684	25.065	23.319
Créditos Retidos – FCVS	6.698	6.292	5.854
Total	226.275	214.806	205.470

Além dos saldos a receber acima, a Companhia e suas Controladas, apresentavam ao término dos exercícios de 2012, 2011 e 2010 os seguintes passivos atualizados por este índice.

Valores em R\$ mil	31/12/12	31/12/11	31/12/10
Plano Empresário	-	-	1.981

- 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	31/12/12	31/12/11	31/12/10
Aplicações Financeiras	8.293	2.336	1.451

A Companhia e suas Controladas, apresentavam ao término dos exercícios de 2012, 2011 e 2010 os seguintes passivos atualizados por este índice.

Valores em R\$ mil	31/12/12	31/12/11	31/12/10
Contas Garantidas	3.168	873	912
Empréstimos Capital de Giro	20.834	29.679	28.423
Total	24.002	29.335	39.234

d. Riscos Cambiais

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

e. Riscos de Crédito

As vendas financiadas pelas controladas da Companhia são administradas através de política de qualificação e concessão de crédito. Os créditos de liquidação duvidosa estão adequadamente cobertos por provisão para fazer face às eventuais perdas na realização destes. Embora a maioria das vendas a prazo realizadas, notadamente nos segmento de desenvolvimento imobiliário, sejam realizadas com a alienação fiduciária do imóvel vendido, qualquer deterioração do risco de crédito de clientes ou descasamento entre as taxas e termos pelos quais a Companhia contrata e concede crédito, poderá causar um efeito adverso sobre a situação financeira e resultados operacionais da Companhia e suas Controladas.

f. Risco de Liquidez

A Administração monitora o nível de liquidez considerando o fluxo de caixa esperado, que compreende caixa, aplicações financeiras, fluxo de contas a receber e a pagar, pagamento de empréstimos e financiamentos e dividendos obrigatórios. A gestão de liquidez envolve a projeção de fluxos de caixa e a consideração do nível de ativos líquidos necessários para alcançar essas projeções.

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

g. Risco de Inflação

Os fornecedores e prestadores de serviço da Companhia geralmente aumentam os preços para refletir as desvalorizações da moeda, a Companhia pode não ter a capacidade de repassar para seus clientes a inflação verificada em seus custos e despesas.

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 cláusulas 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	Prazo de Duração Indeterminado
Data de Registro CVM	19/04/1982

6. Histórico do emissor / 6.3 - Breve histórico

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.

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 realizou o 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. Com a incorporação das duas APEs, a Habitasul Crédito Imobiliário S.A. passou a figurar entre as 5 maiores instituições do gênero em todo o país, com uma carteira de mais de 1 milhão de clientes com depósitos em cadernetas de poupança.

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.

6. Histórico do emissor / 6.3 - Breve histórico

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 conseqüências 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 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

6. Histórico do emissor / 6.3 - Breve histórico

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%.

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.

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 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

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).

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.

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.

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

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

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.

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,

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

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 / 6.6 - Outras inf. relev. - Histórico

Não há informações de pedido de falência ou de recuperação.

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 31/12/2012 com suas respectivas atividades:

Empresa Controlada	Atividade	Área de Atuação Geográfica Predominante/Localização	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
Habitasul Desenvolvidores 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 Gaúcha.	99,99	-
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	22,65	77,35
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	0,01	99,99
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	-	99,30
Jl Negócios Imobiliários Ltda.	Compra, venda e locação de imóveis próprios.	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	4,90	95,10
Jl 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

Jl Administração Imobiliária Ltda.	Administração de Imóveis, shopping centers e condomínios bem como a prestação de serviços de natureza imobiliária como gerência operacional e administrativa.	Jurerê Internacional – Florianópolis - Santa Catarina	0,01	99,99
------------------------------------	---	---	------	-------

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

a. Produtos e Serviços Comercializados

- Venda de imóveis;

- Serviços e Aluguéis: locação de imóveis, administração de imóveis, administração de hotéis e hotelaria e alimentos e bebidas.

- Gestão e Geração de Créditos: Contratação e Gestão de Créditos Imobiliários 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 e hotéis bem como a operação de alimentos e bebidas (A&B) em hotéis próprios e administrados.

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**

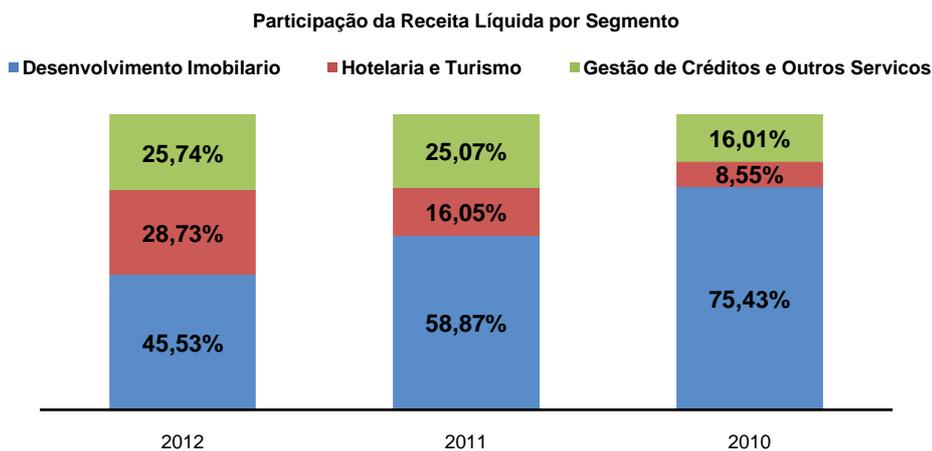
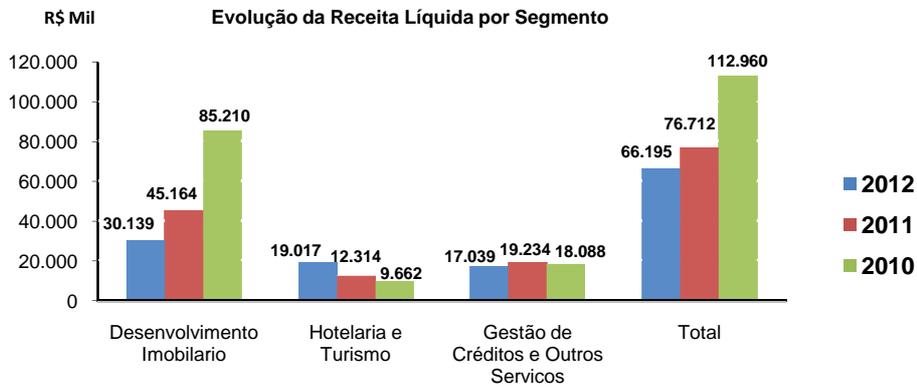
Segmento que atua na Gestão de Créditos do Sistema Financeiro da Habitação, serviços de cobrança e execuções judiciais e extra judiciais e serviços jurídicos.

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.), 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 líquida da companhia. Não estão incluídas as receitas de equivalência patrimonial que a Companhia e seus Controladas possuem nas sociedades ligadas Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A

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



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

	2012		2011		2010	
	R\$ mil	% Resultado	R\$ mil	% Resultado	R\$ mil	% Resultado
Resultado Operacional da Holding	(1.752)	-340,03%	(443)	-4,55%	(383)	-2,05%
Resultado da participação em Coligadas	7.018	1362,31%	1.829	18,78%	9.568	51,32%
Resultado da participação no Segmento Desenvolvimentos Imobiliários	1.813	351,85%	8.025	82,41%	8.762	46,99%
Resultado da participação no Segmento Hotelaria e Turismo	(3.239)	-628,74%	(893)	-9,17%	3.011	16,15%
Resultado da participação no Segmento Gestão de Créditos e Serviços	(3.325)	-645,38%	1.219	12,52%	(2.313)	-12,41%
Lucro Líquido do exercício	515	100,00%	9.737	100,00%	18.645	100,00%

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

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 análise de viabilidade financeira do empreendimento;
- Análise 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 análise de propostas e formalização de contratos de compra e venda);
- Acompanhamento e fiscalização de obras;
- Acompanhamento e análise 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-hotéis. A prestação deste serviço engloba a coordenação e gerenciamento de todas as rotinas administrativas, financeiras, fiscais, de manutenção predial entre outras dos hotéis Il Campanário Villagio Resort, Jurere Beach Village e Laje de Pedra Mountain Village.

Nas unidades gastronômicas que operam neste segmento o processo de produção se resume na preparação e elaboração de refeições a partir de insumos alimentícios por meio de mão de obra especializada e equipamentos industriais destinados a este fim.

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.

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

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 análise das propostas bem como o acompanhamento das negociações até a formalização dos contratos. Além da estrutura de gestão de vendas, a equipe é composta por corretores parceiros com atuação específica 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 restaurante que opera o setor de alimentos & bebidas do Il Campanário Villagio Resort os produtos são destinados aos clientes do hotel e também ao público eventual (passantes), vendidos nos pacotes de hospedagem e também por meio de cardápios aos usuários deste Resort. Já os produtos produzidos pelo Restaurante Simple On The Beach são destinados aos mais variados clientes que passam pelo restaurante localizado em Jurerê Internacional, vendidos por meio de cardápios dentro da estrutura do restaurante e/ou eventos fechados.

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

c. 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 Gaúcha e em Florianópolis/SC através do empreendimento Jurerê Internacional.

A Companhia através de sua controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda, desenvolvedora do empreendimento Jurerê Internacional, possui reconhecida imagem de sucesso e de valorização imobiliária 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.

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

Pelo fato da Companhia e seus Controladas possuir em seus ativos, grandes áreas que demandam longo prazo de desenvolvimento não há 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.

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.

Na unidades gastronômicas que operam neste segmento o restaurante que opera o setor de A&B não possui concorrentes diretos por ser único e exclusivo fornecedor de alimentos e bebidas do Hotel IL Campanario Villaggio Resort. Já o Restaurante Simple On The Beach representa um share de mercado na competitiva região de Jurerê Internacional de aproximadamente 10%.

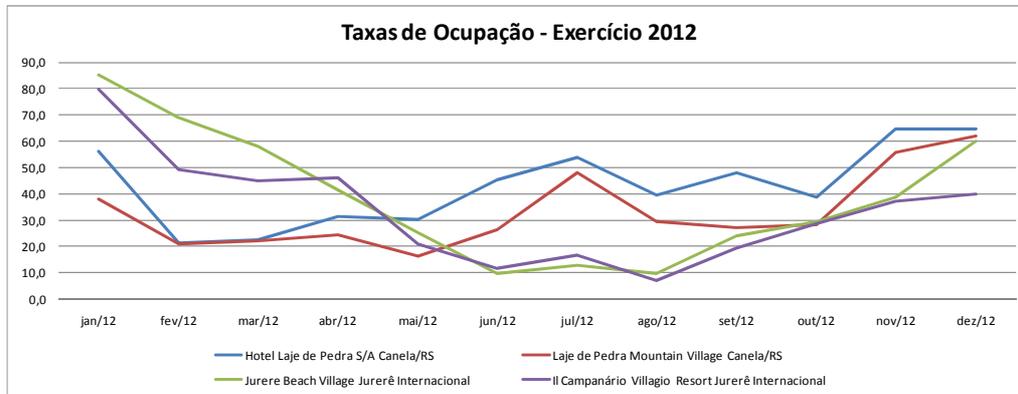
d. Eventos de Sazonalidade

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 gaúcha 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 Junho e Julho) e também nos eventos de Natalinos. Nos hotéis Jurerê Beach Village e IL Campanario Villaggio Resort (hotéis administrados), os períodos de maior ocupação ocorrem na alta temporada de verão (inicia em Dezembro com termino em Março).

Abaixo quadro com as taxa de ocupação (%) dos empreendimentos hoteleiros no último exercício:

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



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.

Na gastronomia, pelos restaurantes atenderem basicamente os hotéis administrados, a sazonalidade das estações impacta diretamente no movimento e por consequência no faturamento das unidades gastronômicas, na alta estação chega a ser 300% maior que nas demais estações.

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 Desenvolvimento e Empreendimentos Imobiliários os principais insumos são mão-de-obra e materiais de construção, além de móveis e equipamentos a eles destinados. As controladas que atuam no segmento mantêm 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 específica. 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 específica, 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 clientes responsáveis por mais de 10% da Receita Total.

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 início 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 receitas relevantes provenientes do exterior.

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

Não há efeitos de regulação estrangeira nas atividades.

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.

A Companhia não elabora relatório de sustentabilidade ou documento similar. A administração da companhia está avaliando a implementação de um projeto para futura elaboração e divulgação deste relatório.

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 econômico-financeiro 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 Desenvolvidores Imobiliários S.A.	99,99	-
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,65	77,35
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.	0,01	99,99
Habitasul Comércio e Representações S.A.	90,70	-
Hotel Laje de Pedra S.A.	-	99,30
Jl Negócios Imobiliários Ltda.	4,90	95,10
Jl 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
Jl Administração Imobiliária Ltda	0,01	99,99

b.2) Coligadas

Empresa Controlada	Participação Direta (%)	Participação Indireta (%)
Celulose Irani S.A.	13,00%	37,59%(*)
Irani Participações S.A.	23,56%	13,66%

(*) Inclui 20,51% 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

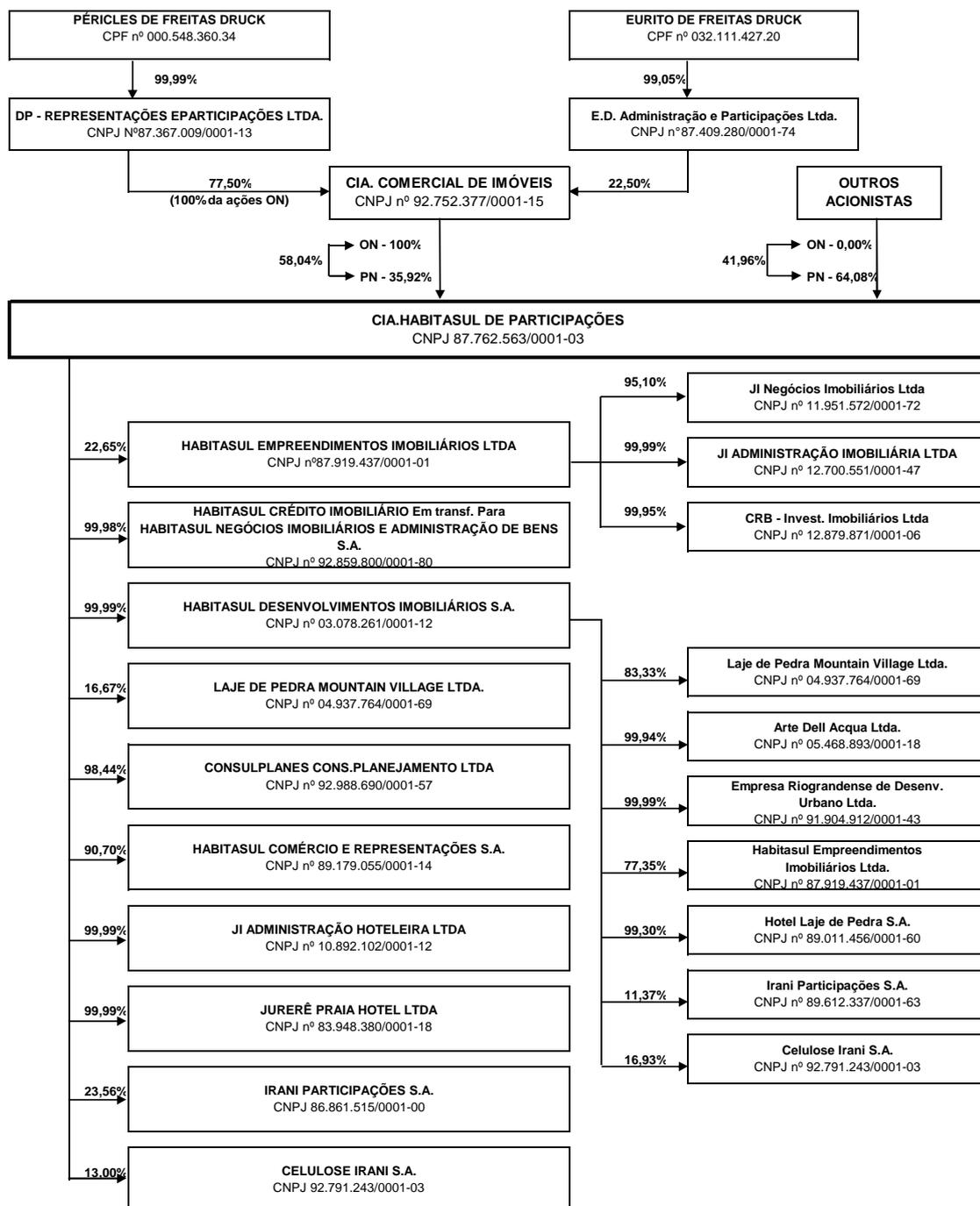
- Companhia Comercial de Imóveis

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.;
- Wave Participações S.A

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



8. Negócios extraordinários / 8.3 - Contratos relevantes

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há operações de reestruturação no período.

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

Não há outras participações relevantes.

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 31/12/12 - R\$ mil
Companhia Habitasul de Participações	Glebas	Canela/RS	9.000
Empresa Riograndese de Desenvolvimento Urbano Ltda.	Imóveis de Renda	Porto Alegre/RS	7.615
Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A	Glebas	Alvorada/RS	45.712
		Cachoeirinha/RS	18.861
		Florianópolis/SC	4.000
		Gravataí/RS	39.820
		Guaíba/RS	10.750
		Porto Alegre/RS	4.000
		Viamão/RS	9.400
	Imóveis de Renda	Alvorada/RS	10.180
		Canela/RS	388
			Porto Alegre/RS
	Terrenos	Florianópolis/SC	19.250
Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda	Glebas	Bagé/RS	1.460
		Florianópolis/SC	152.830
	Imóveis de Renda	Florianópolis/SC	54.315
	Terrenos	Florianópolis/SC	145.263
Hotel Laje de Pedra S/A	Glebas	Canela/RS	3.651
Jurerê Praia Hotel Ltda	Imóveis de Renda	Florianópolis/SC	50.635
Laje de Pedra Mountain Village Ltda	Imóveis de Renda	Canela/RS	3.659
		TOTAL GERAL	591.041

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				
31/12/2012	0,180000	0,000000	2.622.687,58	Valor contábil	31/12/2012	61.457.663,28		
31/12/2011	-1,060000	0,000000	1.270.934,89					
31/12/2010	6,780000	0,000000	502.450,43					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
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.	98,440000
				Valor mercado				
31/12/2012	-5,480000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2012	1.710.872,50		
31/12/2011	-4,330000	0,000000	0,00					

31/12/2010	-3,770000	0,000000	0,00
------------	-----------	----------	------

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

O objetivo social da Companhia é a participação no capital 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.	0,010000
--	--------------------	---	------------	--------	----	--------------	--	----------

Valor mercado

31/12/2012	-99,650000	0,000000	0,00	Valor contábil 31/12/2012	17,82
31/12/2011	-1,930000	0,000000	0,00		
31/12/2010	4,270000	0,000000	0,00		

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.

HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Administracao de bens propios e de terceiros e representacao comercial comissioanda. Atualmente a operacao esta paralisada.	90,700000
---	--------------------	---	------------	--------	----	--------------	---	-----------

Valor mercado

31/12/2012	-0,900000	0,000000	0,00	Valor contábil 31/12/2012	1.509.262,30
31/12/2011	-1,400000	0,000000	0,00		
31/12/2010	-74,350000	0,000000	0,00		

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.

HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A - Em transformação p/ Habitassul 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
--	--------------------	---	------------	--------	----	--------------	---	-----------

Valor mercado

31/12/2012	-19,140000	0,000000	2.986.920,41	Valor contábil 31/12/2012	26.193.516,77
31/12/2011	-0,410000	0,000000	1.457.625,02		
31/12/2010	7,220000	0,000000	0,00		

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de 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.	99,990000
				Valor mercado				
31/12/2012	-0,950000	0,000000	5.084.531,01	Valor contábil	31/12/2011	270.412.187,63		
31/12/2011	2,660000	0,000000	1.603.749,79					
31/12/2010	2,610000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
HABITASUL EMPREENDEMENTOS 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.	22,650000
				Valor mercado				
31/12/2012	-3,700000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2012	57.254.005,84		
31/12/2011	-1,420000	0,000000	0,00					
31/12/2010	2,970000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
IRANI PARTICIPACOES S/A	86.861.515/0001-00	-	Coligada	Brasil	RS	Porto Alegre	Participacoes em outras empresas.	23,560000

				Valor mercado		
31/12/2012	1,760000	0,000000	1.649.380,92	Valor contábil	31/12/2012	60.104.540,51
31/12/2011	0,030000	0,000000	1.201.691,81			
31/12/2010	7,640000	0,000000	942.503,38			

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de 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.	99,990000
---------------------------------	--------------------	---	------------	--------	----	--------------	---	-----------

				Valor mercado		
31/12/2012	-85,690000	0,000000	637.092,00	Valor contábil	31/12/2012	100.448,81
31/12/2011	-10,770000	0,000000	0,00			
31/12/2010	163,530000	0,000000	0,00			

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.

JI ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA	12.700.551/0001-47	-	Coligada	Brasil	SC	Florianópolis	Gestão e Administração da propriedade imobiliária	0,010000
-----------------------------------	--------------------	---	----------	--------	----	---------------	---	----------

				Valor mercado		
31/12/2012	-99,970000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2012	-0,01
31/12/2011	-2054,500000	0,000000	0,00			
31/12/2010	0,000000	0,000000	0,00			

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.

JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA	11.951.572/0001-72	-	Controlada	Brasil	SC	Florianópolis	Compra, venda e locacao de imoveis proprios.	4,900000
-------------------------------	--------------------	---	------------	--------	----	---------------	--	----------

				Valor mercado		
31/12/2012	-95,550000	0,000000	104.198,98	Valor contábil	31/12/2012	4.558,01
31/12/2011	-64,050000	0,000000	369.947,11			
31/12/2010	0,000000	0,000000	0,00			

Razões para aquisição e manutenção de tal participação

O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.

JURERE PRAIA HOTEL LTDA	83.948.380/0001-18	-	Controlada	Brasil	RS	Porto Alegre	Exploracao hoteleira e locacao de imoveis. Atualmente a operacao hoteleira esta paralisada.	99,990000
-------------------------	--------------------	---	------------	--------	----	--------------	---	-----------

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

Razão social	CNPJ	Código CVM	Tipo sociedade	País sede	UF sede	Município sede	Descrição das atividades desenvolvidas	Participação do emisor (%)
Exercício social	Valor contábil - variação %	Valor mercado - variação %	Montante de dividendos recebidos (Reais Unidade)		Data	Valor (Reais Unidade)		
				Valor mercado				
31/12/2012	-8,680000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2012	34.435.655,51		
31/12/2011	-2,100000	0,000000	0,00					
31/12/2010	7,010000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								
LAJE DE PEDRA MOUNTAIN 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 Mountain Village.	16,670000
				Valor mercado				
31/12/2012	0,990000	0,000000	0,00	Valor contábil	31/12/2012	1.592.925,36		
31/12/2011	0,850000	0,000000	0,00					
31/12/2010	-0,630000	0,000000	0,00					
Razões para aquisição e manutenção de tal participação								
O objetivo social da Companhia é a participação no capital de outras sociedades.								

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

Não há outras informações relevantes.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

10.1. Comentários dos Diretores sobre:

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.

O quadro abaixo, elaborado de acordo com as Demonstrações Financeiras Consolidadas da Companhia, demonstra que nos últimos três exercícios o índice de liquidez corrente apresentou quocientes compatíveis com as estratégias de gestão financeira da Companhia e suas Controladas.

	2.012	2.011	2.010
Ativo Circulante	143.896	155.400	146.570
Passivo Circulante	92.179	74.603	72.920
AC/PC	1,56	2,08	2,01

Pelo quadro, observamos que para cada R\$ 1,00 de Obrigações de Curto Prazo assumidas pela Companhia e suas Controladas, há no seu Ativo Circulante R\$ 2,01 2,08 e 1,56, ao final dos exercícios de 2010, 2011 e 2012, respectivamente, ou seja, há ativos suficientes para cumprir os compromissos assumidos no curto prazo e também garantir o desenvolvimento de novos projetos e investimentos.

A realização do VGV dos produtos concluídos e em construção e as Receitas originadas dos Ativos Imobiliários destinados a geração de renda, permitirá à Companhia e suas Controladas, a liquidação integral dos recursos 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, mostra-se adequada ao nível de atividade desenvolvido pela Companhia e suas Controladas.

Empréstimos e Financiamentos Correntes (Líquidos)

R\$ mil

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Curto Prazo	36.941	28.008	34.537
Longo Prazo	21.427	22.996	15.090
Total	58.368	51.004	49.627
Patrimônio Líquido	508.728	524.619	524.288
Divida Líquida/PL	0,11	0,10	0,09

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Os itens i e ii não se aplicam a Companhia.

c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Mesmo com a redução do volume de vendas de imóveis apresentada neste último exercício, a Companhia e suas Controladas mantiveram sua capacidade de cumprimento dos compromissos financeiros assumidos através do aumento da geração de renda dos Ativos destinados para este fim e da prestação de serviços. 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.

d) fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes 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:

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

R\$ mil		Consolidado			Vencimento Final	Garantias
Tipo de Dívida	Indexador	2012	2011	2010		
Empréstimos SFH	TR	12.659	12.659	2.659	(*)	Caução de Créditos
Contas Garantidas	CDI	3.168	873	912	28/05/2012	Aval da Controladora/Caução de Créditos
Empréstimos Capital de Giro	CDI	20.834	29.679	8.423	26/12/2014	Alienação Fiduciária/ Hipoteca de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis/Aval da Controladora
Empréstimos Capital de Giro	IGP-M	30.015	12.692	6.097	27/02/2015	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	970	1.528	2.053	15/02/2015	Alienação Fiduciária de Imóveis.
CDC	Prefixada	97	143	-	11/11/2014	Alienação Fiduciária Veículos/Aval Controladora
Plano Empresário	TR	-	-	1.981	17/03/2011	Alienação Fiduciária/ Hipoteca de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
Total		67.743	58.378	52.125		

Parcela Circulante	46.316	35.382	37.035
Parcela Não Circulante	21.427	22.996	15.090

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 5,54 % 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 12,50% 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 21,26% a.a. e 22,13% a.a..

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

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) e à emissão de novos valores mobiliários.

Alguns contratos de empréstimos e financiamentos firmados pelas Controladas da Companhia com diversas instituições financeiras possuem restrições quanto a alteração do controle societário.

Em operação de crédito firmada pela controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda firmada em 27 de setembro de 2012, é permitido ao credor considerar a dívida antecipadamente vencida caso: i) o Patrimônio Líquido da tomadora sofrer uma redução superior a 20% ao final de cada semestre ii) se a razão entre Dívida Líquida/Patrimônio Líquido for superior a 3,50 (três inteiros e cinquenta centésimos).

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 necessidades.

h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Alterações significativas na Demonstração de Resultado do Exercício.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO										
Em milhares de Reais	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	2.012	2.011	2.010	2.012	2.011	2.010	2012 x 2011		2011 x 2010	
							R\$	%	R\$	%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	79.872	80.054	131.653	100,00	100,00	100,00	(182)	(0,23)	(51.599)	(39,19)
(-) Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	(20.661)	(26.645)	(50.302)	(25,87)	(33,28)	(38,21)	5.984	(22,46)	23.657	(47,03)
RESULTADO BRUTO	59.211	53.409	81.351	74,13	66,72	61,79	5.802	10,86	(27.942)	(34,35)
DESPESAS OPERACIONAIS	(48.495)	(32.481)	(43.773)	(60,72)	(40,57)	(33,25)	(16.014)	49,30	11.292	(25,80)
Despesas Com Vendas	(2.590)	(3.158)	(3.905)	(3,24)	(3,94)	(2,97)	568	(17,99)	747	(19,13)
Despesas Administrativas	(40.733)	(34.694)	(53.395)	(51,00)	(43,34)	(40,56)	(6.039)	17,41	18.701	(35,02)
Depreciações e Amortizações	(1.137)	(1.606)	(1.668)	(1,42)	(2,01)	(1,27)	469	(29,20)	62	(3,72)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais, Líquidas	(3.537)	8.307	15.195	(4,43)	10,38	11,54	(11.844)	(142,58)	(6.888)	(45,33)
Participação dos Administradores	(498)	(1.330)	-	(0,62)	(1,66)	-	832	(62,56)	(1.330)	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	10.716	20.928	37.578	13,42	26,14	28,54	(10.212)	(48,80)	(16.650)	(44,31)
Resultado Financeiro	(6.828)	(7.290)	(11.433)	(8,55)	(9,11)	(8,68)	462	(6,34)	4.143	(36,24)
Receitas Financeiras	3.775	5.781	4.602	4,73	7,22	3,50	(2.006)	(34,70)	1.179	25,62
Despesas Financeiras	(10.603)	(13.071)	(16.035)	(13,27)	(16,33)	(12,18)	2.468	(18,88)	2.964	(18,48)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DO IMPOSTO DE RENDA	3.888	13.638	26.145	4,87	17,04	19,86	(9.750)	(71,49)	(12.507)	(47,84)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(1.545)	(596)	(590)	(1,93)	(0,74)	(0,45)	(949)	159,23	(6)	1,02
Imposto de renda e contribuição social diferido	(1.836)	(3.329)	(7.446)	(2,30)	(4,16)	(5,66)	1.493	(44,85)	4.117	(55,29)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	507	9.713	18.109	0,63	12,13	13,76	(9.206)	(94,78)	(8.396)	(46,36)

Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 2010.

Receita Líquida

No exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 a receita líquida não apresentou variação expressiva, mas na sua composição as seguintes variações ocorreram: i) aumento de R\$ 10.335 mil da Receita com Resultado de Participações Societárias que reflete basicamente a participação da Companhia e suas Controladas na Celulose Irani S/A e Irani Participações S/A; ii) redução da Receita de operações de crédito no montante de R\$ 2.748 mil reflexo da

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

redução da carteira e iii) da redução da Receita de venda de produtos e serviços no valor de R\$ 8.537 mil impactada especialmente pela queda da Receita de venda de Imóveis.

No 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

Consolidado – R\$ mil			
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Resultado de participações societárias	13.677	3.342	18.693
Receitas de operações de crédito	16.470	19.218	18.539
Vendas brutas de produtos e serviços	55.901	64.438	105.673
Impostos sobre vendas	(6.176)	(6.944)	(11.252)
Receita líquida	79.872	80.054	131.653

Custos das Mercadorias e Serviços Vendidos

No exercício de 2012 os Custos apresentaram redução de R\$ 5.984 mil em relação ao exercício de 2011. Esta redução está diretamente relacionada com a queda na venda de imóveis.

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 Líquida, os Custos passaram a representar 33,71% ante o percentual de 38,21% no exercício anterior.

Resultado Bruto

O aumento no Resultado Bruto de 2012 em relação a 2011 decorre das variações da composição da Receita Líquida e dos Custos conforme demonstrado acima.

A redução apresentada no Resultado Bruto de 2011 em relação a 2010 decorre basicamente da queda das vendas de imóveis verificada no exercício.

Despesas Administrativas

No exercício de 2012 as Despesas Administrativas apresentaram aumento de R\$ 6.039 em relação ao exercício de 2011. Este aumento decorre basicamente do: i) aumento das despesas de Pessoal e Prestadores de serviço que totalizaram R\$ 27.328 mil ante o total de R\$ 21.793 mil no exercício de 2011 ii) aumento das Outras Despesas Administrativas no total de R\$ 2.702 mil e iii) pela redução de R\$ 2.198 mil das Provisões para Contingências.

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.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Consolidado – R\$ mil			
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Despesas com pessoal e serviços de terceiros	(27.328)	(21.793)	(19.954)
Provisões para contingências	(681)	(2.879)	(20.369)
Outras despesas administrativas	(12.724)	(10.022)	(13.072)
Despesas administrativas	(40.733)	(34.694)	(53.395)

Outras Receitas (Despesas) Operacionais

A variação nas Outras Receita (Despesas) Operacionais, no exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 decorre, basicamente, da: i) redução das Receitas de ajuste a valor justo das PPI no valor de R\$ 5.997 mil e ii) aumento na Provisão de Créditos com Liquidação Duvidosa no montante de R\$ 6.611 mil.

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.

Consolidado – R\$ mil			
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Resultado com alienação de imobilizado e investimentos	6	294	(5.046)
Remuneração do Pool Hoteleiro	1.174	1.579	1.220
Condomínios e IPTU	(5.088)	(6.597)	(6.106)
Receita de ajuste a valor justo	9.569	15.566	41.218
Provisão Créditos de Liquidação Duvidosa	(6.442)	169	(12.734)
Outras Despesas	(4.521)	(3.687)	(4.236)
Outras Receitas	1.765	983	879
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(3.537)	8.307	15.195

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Resultado Financeiro**

As despesas financeiras ao final do exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 apresentaram redução R\$ 2.468 mil. Esta redução decorre da redução dos Juros sobre empréstimos e financiamentos e pela redução das variações monetárias passivas. Estas variações refletem as menores taxas aplicadas nestas operações em razão da redução da taxa básica de juros.

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.

As receitas financeiras apresentaram ao final do exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 redução de R\$ 2.006 mil, basicamente por conta do recebimento ocorrido em 2011 de juros sobre capital próprio de empresa coligada no montante de R\$ 1.519 mil.

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.

Consolidado – R\$ mil

	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Receitas Financeiras			
Juros	1.179	502	3.055
Rendimento aplicações financeiras	316	194	46
Variações monetárias ativas	2.075	3.525	1.226
Juros de capital próprio	-	1.519	-
Outras	205	41	275
Total	3.775	5.781	4.602
Despesas financeiras			
Juros	(8.932)	(10.001)	(13.079)
Variações monetárias passivas	(682)	(1.767)	(1.010)
Imposto s/ operações financeiras	(477)	(426)	(437)
Outras	(512)	(877)	(879)
Total	(10.603)	(13.071)	(16.035)

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Lucro Líquido

Em decorrência das variações antes comentadas, nas contas de resultado, o lucro líquido do exercício de 2012 (R\$ 507 mil), apresentou redução de R\$ 9.206 mil em relação ao exercício de 2011.

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 Resultado decorre, basicamente, da redução das vendas de Imóveis conforme já comentado.

Alterações significativas no Ativo

Em milhares de Reais	ATIVO									
	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	Dez/12	Dez/11	Dez/10	Dez/12	Dez/11	Dez/10	Dez/12 x Dez/11		Dez/11 x Dez/10	
							R\$	%	R\$	%
CIRCULANTE	143.896	155.400	146.570	11,02	11,92	11,44	(11.504)	(7,40)	8.830	6,02
Caixa e Equivalente de Caixa	9.375	7.374	2.498	0,72	0,57	0,20	2.001	27,14	4.876	195,20
Créditos	21.298	26.733	17.498	1,63	2,05	1,37	(5.435)	(20,33)	9.235	52,78
Estoques	113.223	121.293	126.574	8,67	9,31	9,88	(8.070)	(6,65)	(5.281)	(4,17)
NÃO CIRCULANTE	1.162.072	1.147.745	1.134.169	88,98	88,08	88,56	14.327	1,25	13.576	1,20
Realizável a Longo Prazo	258.837	259.415	252.861	19,82	19,91	19,74	(578)	(0,22)	6.554	2,59
Investimentos	244.260	242.009	243.519	18,70	18,57	19,01	2.251	0,93	(1.510)	(0,62)
Propriedade para investimentos	591.041	580.309	569.090	45,26	44,53	44,43	10.732	1,85	11.219	1,97
Imobilizado	67.750	65.847	68.548	5,19	5,05	5,35	1.903	2,89	(2.701)	(3,94)
Intangível	184	165	151	0,01	0,01	0,01	19	11,52	14	9,27
TOTAL DO ATIVO	1.305.968	1.303.145	1.280.739	100,00	100,00	100,00	2.823	0,22	22.406	1,75

Análise sobre os períodos encerrados em 31 de dezembro de 2012, 2011 e 2010.

Ativo Circulante

A conta Caixa e Equivalentes de Caixa ao final do exercício de 2012 apresentou aumento de R\$ 2.001 mil em relação ao exercício de 2011. Esta conta representa, basicamente, os saldos disponíveis em conta corrente e aplicações financeiras.

Ao final do exercício de 2011 a conta Caixa e Equivalentes de Caixa da Companhia e suas Controladas apresentaram uma variação positiva de R\$ 4.876 mil em relação ao exercício de 2010. Esta variação decorre principalmente dos saldos disponíveis em conta correntes e em aplicações financeiras.

A conta Créditos apresentou no exercício de 2012 redução no valor de R\$ 5.435 mil em relação ao exercício de 2011. Esta variação decorre basicamente da conta Clientes que apresentou ao final do exercício de 2012 o saldo de R\$ 18.376 ante o saldo de R\$ 23.408 mil no exercício anterior. Esta redução ocorreu por conta dos recebimentos ocorridos no período e da redução das vendas de imóveis.

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 Crédito 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.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

	Consolidado – R\$ mil		
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Clientes	18.376	23.408	23.019
Provisão para Devedores Duvidosos	(5.249)	(4.662)	(12.359)
Outros Créditos	6.783	6.299	4.904
Impostos a Recuperar	1.388	1.688	1.934
Créditos	21.298	26.733	17.498

A redução verificada nos Estoques no exercício de 2012 (R\$ 8.070 mil) e no exercício de 2011 (R\$ 5.281 mil) decorre, basicamente, da baixa dos custos dos Imóveis vendidos nos respectivos exercícios.

Ativo Não Circulante

As contas do Realizável a Longo Prazo no exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 apresentaram redução no valor de R\$ 578 mil. Esta redução decorre, basicamente: i) redução no valor de R\$ 3.027 mil na conta de sociedades ligadas e; ii) aumento no valor de R\$ 2.134 mil na conta de Crédito Retidos FGTS e FCVS.

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; 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.

	Consolidado – R\$ mil		
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Clientes	186.796	186.301	183.967
Créditos c/Sociedades Ligadas	-	3.027	326
Direitos Creditícios	1.328	1.328	3.973
Devedores p/depósito em Garantia	11.977	11.977	11.977
Créditos Tributários	18.354	18.324	11.297
Depósitos Judiciais e Cauções	1.632	1.751	1.598
Créditos Retidos FGTS e FCVS	35.196	33.062	30.758
Outros Créditos	3.554	3.645	8.965
Realizável a Longo Prazo	258.837	259.415	252.861

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Os Investimentos apresentaram variação líquida positiva de R\$ 2.251 mil ao final do exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011, variação líquida 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\$ 10.732 mil ao final do exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011, 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 2011	Total	Evolução Propriedades para Investimento 2012	Total
Saldo em 31/12/2010	569.090	Saldo em 31/12/2011	580.309
Acréscimo	4.260	Acréscimo	1.234
(-) Baixa	(8.607)	(-) Baixa	(71)
Variação do valor justo	15.566	Variação do valor justo	9.569
Saldo em 31/12/2011	580.309	Saldo em 31/12/2012	591.041

O Imobilizado apresentou aumento de R\$ 1.903 mil ao final do exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011 e redução de R\$ 2.701 mil ao final do exercício de 2011 em relação ao exercício de 2010. Estas variações decorrem, basicamente, da depreciação ocorrida no período e de baixas por conta de alienação.

Evolução Imobilizado 2011	Total	Evolução Imobilizado 2012	Total
Saldo em 30/12/2010	68.548	Saldo em 30/12/2011	65.847
Ajuste de bens depreciados	-	Ajuste de bens depreciados	-
Acréscimos	3.409	Acréscimos	3.076
Baixas	(4.521)	Baixas	(54)
Transferências	-	Transferências	-
Depreciações	(1.589)	Depreciações	(1.119)
Saldo em 30/12/2011	65.847	Saldo em 30/12/2012	67.750

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Alterações significativas no Passivo**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO										
Em milhares de Reais	Consolidado			Análise Vertical %			Análise Horizontal %			
	Dez/12	Dez/11	Dez/10	Dez/12	Dez/11	Dez/10	Dez/12 x Dez/11		Dez/11 x Dez/10	
							R\$	%	R\$	%
CIRCULANTE	92.179	74.603	72.920	7,06	5,72	5,69	17.576	23,56	1.683	2,31
Fornecedores	3.144	3.183	7.581	0,24	0,24	0,59	(39)	(1,23)	(4.398)	(58,01)
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	46.316	35.382	37.035	3,55	2,72	2,89	10.934	30,90	(1.653)	(4,46)
Provisão para Pagamentos a Efetuar	2.676	1.817	2.293	0,20	0,14	0,18	859	47,28	(476)	(20,76)
Participações Estatutárias e Dividendos	20.215	13.034	8.643	1,55	1,00	0,67	7.181	55,09	4.391	50,80
Impostos e Contribuições A Recolher	7.809	8.882	8.673	0,60	0,68	0,68	(1.073)	(12,08)	209	2,41
Outras Exigibilidades	12.019	12.305	8.695	0,92	0,94	0,68	(286)	(2,32)	3.610	41,52
NÃO CIRCULANTE	705.061	703.923	683.531	53,99	54,02	53,37	1.138	0,16	20.392	2,98
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	21.427	22.996	15.090	1,64	1,76	1,18	(1.569)	(6,82)	7.906	52,39
Provisão Passivos Contingentes	494.701	494.020	491.613	37,88	37,91	38,39	681	0,14	2.407	0,49
Débitos c/Sociedades Ligadas	625	565	499	0,05	0,04	0,04	60	10,62	66	13,23
Impostos e Contrib. A Recolher	4.246	5.395	6.067	0,33	0,41	0,47	(1.149)	(21,30)	(672)	(11,08)
Outras Exigibilidades	17.974	16.218	15.395	1,38	1,24	1,20	1.756	10,83	823	5,35
Tributos Diferidos	166.088	164.729	154.867	12,72	12,64	12,09	1.359	0,82	9.862	6,37
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	508.728	524.619	524.288	38,95	40,26	40,94	(15.891)	(3,03)	331	0,06
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Controladores	508.355	524.238	523.883	38,93	40,23	40,90	(15.883)	(3,03)	355	0,07
Capital Social	127.182	127.182	127.182	9,74	9,76	9,93	-	-	-	-
Reservas de Capital	162	162	162	0,01	0,01	0,01	-	-	-	-
Reservas de Reavaliações	175	331	487	0,01	0,03	0,04	(156)	(47,13)	(156)	(32,03)
Ajuste de Avaliação Patrimonial	133.574	141.330	161.871	10,23	10,85	12,64	(7.756)	(5,49)	(20.541)	(12,69)
Reservas de Lucros	247.262	255.233	234.181	18,93	19,59	18,28	(7.971)	(3,12)	21.052	8,99
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Não Controladores	373	381	405	0,03	0,03	0,03	(8)	(2,10)	(24)	(5,93)
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.305.968	1.303.145	1.280.739	100,00	100,00	100,00	2.823	0,22	22.406	1,75

Passivo Circulante

Ao final do exercício de 2012, o Passivo Circulante apresentou aumento de R\$ 17.576 mil em relação ao exercício de 2011. As variações significativas foram: i) aumento de R\$ 10.934 mil na conta de Obrigação por Empréstimos e Financiamentos por conta das captações realizadas no exercício e do vencimento de obrigações contratadas em exercícios anteriores que passaram a ter seu vencimento no curto prazo; ii) aumento do saldo da Conta de Participações Estatutárias e Dividendos no valor de R\$ 7.181 mil e; iii) redução da conta Impostos e Contribuições a Recolher no valor de R\$ 1.073 mil.

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 pagamentos efetuados no período; iii) aumento das Participações Estatutárias e Dividendos em R\$ 4.391 mil por conta da proposta de distribuição de resultados compensada pelos pagamentos efetuados no exercício e iv) do aumento de Outras Exigibilidades no montante de R\$ 3.610 mil.

Passivo Não Circulante

No exercício de 2012 em relação ao exercício de 2011, o Passivo Não Circulante apresentou aumento de R\$ 1.138 mil. Este aumento ocorreu basicamente por: i) redução na conta de Obrigações por Empréstimo e Financiamento no valor de R\$ 1.569 mil; ii) redução da conta de Impostos e Contribuições a Recolher no valor de R\$ 1.149 mi; iii) aumento da conta Outras Exigibilidades no valor de R\$ 1.756 mil e; iv) aumento na conta de Tributos Diferidos no valor de R\$ 1.359 mil e na conta de Passivos Contingentes no valor de R\$ 681 mil por conta de aumento nas provisões fiscais e cíveis.

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

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

perfil da dívida; 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.

Patrimônio Líquido

Ao final do exercício de 2012 o Patrimônio Líquido apresentou redução de R\$ 15.891 mil em relação ao término do exercício de 2011. As variações apresentadas decorrem do Lucro Líquido do Exercício, das variações das Contas de Reservas e da Proposta de Distribuição de Dividendos.

O Patrimônio Líquido no exercício de 2011 não apresentou variação significativa (aumento de R\$ 331 mil). As variações apresentadas referem-se ao Lucro Líquido 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 Líquido do Exercício de R\$ 18.645, ii) da redução decorrente da Proposta de Distribuição de Dividendos de R\$ 6.345 mil e; iii) R\$ 536 mil na variação na participação de não controladores.

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

10.2. Comentários dos Diretores sobre:

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.

Em 2012 a Companhia e suas Controladas tiveram suas receitas, especialmente no segmento de Desenvolvimentos Imobiliários, impactadas pelos fatores macroeconômicos já apresentados no exercício de 2011: baixo crescimento do PIB, crescimento menor dos preços praticados e escassez de insumos básicos da cadeia produtiva da construção civil. Fatores que combinados levam a redução da demanda com consequente redução de lançamentos e da velocidade de vendas, notadamente em imóveis com perfil destinados a clientes de alta renda, nicho onde a Companhia através de sua controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda possui o maior volume de estoques prontos para a comercialização. 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. No segmento de Hotelaria e Turismo as receitas no exercício de 2012, continuaram a crescer de maneira satisfatória, especialmente nos serviços prestados de administração hotelaria e no fornecimento de alimentos e bebidas onde busca consolidar sua estratégia. No segmento de Gestão de Créditos e outros Serviços, embora não tenha apresentado crescimento na receitas, seu desempenho está de acordo com as expectativas deste segmento.

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 setor, 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. 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 início da operação no setor de alimentos e bebidas do hotel Il 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

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

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.

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 além dos impactos supra citados em cada exercício acima.

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 2012 não ocorreram mudanças significativas nas práticas contábeis adotadas pela Companhia que pudessem gerar efeitos nas suas demonstrações 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, 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.

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

	Patrimônio Líquido		Resultado do
	31/12/09	01/01/09	Exercício
			31/12/09
Saldos originalmente apresentados	102.778	85.769	17.009
Valor justo sobre propriedade para investimento em controladas (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 (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

Em seu relatório sobre as demonstrações contábeis referente ao exercício de 2012, o auditor independente, da ênfase quanto ao fato de não haver sido registrado os encargos referentes as Obrigações por Empréstimo junto ao FGDLI na controlada Habitasul Desenvolvimento Imobiliários S/A tendo em vista a intenção de liquidação antecipada da obrigação. Além disto, no mesmo item, informa que eventuais efeitos decorrente do procedimento da liquidação antecipada não poder ser atualmente quantificados.

Quanto a este aspecto, a administração da Companhia, com base na opinião de advogados, avaliou que nenhuma provisão complementar deveria ser feita para eventuais ajustes de liquidação antecipada.

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 Desenvolvimento 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.

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

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).

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) os ativos e passivos detidos pela Sociedade, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como: i) arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos; ii) carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos; iii) contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços; iv) contratos de construção não terminada; e v) contratos de recebimentos futuros de financiamentos

b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

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 com exceção de operações de cessão de crédito firmada pela controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A (em transformação para Habitasul Negócios Imobiliários e Administração de Bens S/A) na qual possui co-obrigação sobre os créditos cedidos.

A posição destas operações ao final do exercício de 2012 é a seguinte:

Prazo Remanescente	%	Saldo da Carteira R\$	Saldo da Cessão R\$
Faixa até 12 meses	15,25	533.957,54	508.194,23
Faixa de 13 até 24 meses	24,83	869.233,84	815.481,10
Faixa acima de 25 meses	59,92	2.097.919,82	1.966.114,90
Total geral das operações	100,00	3.501.111,20	3.289.790,23

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

Não há comentários sobre itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.

11. Projeções / 11.1 - Projeções divulgadas e premissas

Não há projeções e premissas.

11. Projeções / 11.2 - Acompanhamento das projeções

Não há divulgação de projeções.

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 9º;
- 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;
- l) 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.

12. Assembléia e administração / 12.1 - Estrutura administrativa

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

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

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

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

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

- extrajudicialmente, por 2 (dois) Diretores em conjunto, por um Diretor em conjunto com um procurador, ou por (dois) procuradores em conjunto;

- judicialmente, pelo Diretor a quem esta competência for atribuída pelo Conselho de Administração ou por um procurador especialmente constituído para este fim

e) mecanismos de avaliação de desempenho dos membros dos conselho de administração, dos comitês e da diretoria

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

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

- a) prazos de convocação

Em ate 15 dias antes da realização da Assembléia Geral.

- b) Competências

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

Extraordinária, sempre que os interesses sociais o exigirem.

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

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.

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.

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

a) Frequência 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.

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	18/11/2013	01 ano	0
066.995.450-00	Jornalista	19 - Outros Diretores	12/12/2013	Sim	0%
		Atua como Diretora da Companhia e de empresas controladas			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha		Pertence apenas à Diretoria	18/11/2013	01 ano	0
198.903.540-04	Bacharel em Ciencias Contabeis	19 - Outros Diretores	12/12/2013	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, novembro de 2011 e novembro de 2012. 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, abril de 2.011 e maio de 2012. 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 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 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 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.

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 Corporativa. 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/2009 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. A partir de 27 de abril de 2012 foi eleito Diretor Presidente da Celulose Irani S.A., onde também é membro do Conselho de Administração. É também 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 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.

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 2012. 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 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 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 2012 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 Bial 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 comitês constituídos.

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				
<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
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 Presidente				
<u>Pessoa relacionada</u>				
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 com Investidores.				
<u>Observação</u>				

<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
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				
<u>Pessoa relacionada</u>				
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.				

<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
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				
<u>Pessoa relacionada</u>				
EURITO DE FREITAS DRUCK	032.111.427-20	CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06	
Diretor				
<u>Observação</u>				

<u>Administrador do emissor ou controlada</u>				
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.				
Observação				

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				
Observação				

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				
Observação				

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				
Observação				

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				
Observação				

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 Conselho de Administracao e Diretor Presidente				
Pessoa relacionada				
Pericles Pereira Druck	432.252.410-91	COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPACOES	87.762.563/0001-03	
Conselheiro				
Observação				

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			

Exercício Social 31/12/2012**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

Observação**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

Observação**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

Observação**Administrador do Emissor**

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Conselheiro	03.078.261/0001-12		
Observação			

Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A Presidente do Conselho de Administração	89.011.456/0001-60		
Observação			

Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlador Indireto
Pessoa Relacionada			
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES LTDA Diretor	87.367.009/0001-13		
Observação			

Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlador Direto
Pessoa Relacionada			

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

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

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

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

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

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			
Observação			
<hr/>			
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			
Observação			
<hr/>			
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			
Observação			
<hr/>			
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		

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretora			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
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>			
<hr/>			
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>			
<hr/>			
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>			
<hr/>			

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Administrador do Emissor			
Pericles Pereira Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	432.252.410-91	Controle	Controlada Indireta
Pessoa Relacionada			
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	12.879.871/0001-06		
Observação			

Administrador do Emissor			
Pericles Pereira Druck Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente	432.252.410-91	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Conselheiro	89.179.055/0001-14		
Observação			

Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Pessoa Relacionada			
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	12.879.871/0001-06		
Observação			

Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretor	89.179.055/0001-14		
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha Diretor	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretor	89.179.055/0001-14		
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
ARTE DELL'ACQUA LTDA Diretora	05.468.893/0001-18		
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
EMPRESA RIOGRANDENSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA Diretora	91.904.912/0001-43		

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

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

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretora	89.179.055/0001-14		
Observação			

Exercício Social 31/12/2011**Administrador do Emissor**

Pericles de Freitas Druck
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente

000.548.360-34

Controle

Controlador Direto

Pessoa Relacionada

COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS
Diretor

92.752.377/0001-15

Observação**Administrador do Emissor**

Pericles de Freitas Druck
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente

000.548.360-34

Controle

Controlada Indireta

Pessoa Relacionada

HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
Diretor

87.919.437/0001-01

Observação**Administrador do Emissor**

Pericles de Freitas Druck

000.548.360-34

Controle

Controlada Direta

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Presidente do Conselho			
Observação			

Administrador do Emissor			
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			
Observação			

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			
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		

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Diretor			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
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			
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS	92.752.377/0001-15		
Diretor			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
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 CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Vice Presidente do Conselho de Administração			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
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			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A	03.078.261/0001-12		
Conselheiro			
<u>Observação</u>			
<hr/>			

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

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 Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	87.919.437/0001-01		
Observação			

Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice Presidente e de Relações com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A Vice Presidente do Conselho de Administração	89.011.456/0001-60		
Observação			

Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha Diretor	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Diretor	03.078.261/0001-12		
Observação			

Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A Conselheira e Diretora	92.859.800/0001-80		
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlador Direto
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Diretora	03.078.261/0001-12		
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretora	87.919.437/0001-01		
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A Conselheira e Diretora	89.011.456/0001-60		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Conselheiro			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A	92.859.800/0001-80		
Diretor			
Observação			

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			
Observação			

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			
Observação			

Administrador do Emissor			
Pericles de Freitas Druck	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente			

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	87.919.437/0001-01		
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A Presidente do Conselho	92.859.800/0001-80		
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlada Direta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Conselheiro	03.078.261/0001-12		
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
Pericles de Freitas Druck Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Presidente	000.548.360-34	Controle	Controlada Indireta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A Presidente do Conselho de Administracao	89.011.456/0001-60		

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

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

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Vice Presidente e de Relacoes com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada			
HABITASUL DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S/A Conselheiro	03.078.261/0001-12		
Observação			

Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Vice Presidente e de Relacoes com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Pessoa Relacionada			
HABITASUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Diretor	87.919.437/0001-01		
Observação			

Administrador do Emissor			
EURITO DE FREITAS DRUCK Vice Presidente do Conselho de Administracao e Diretor Vice Presidente e de Relacoes com Investidores	032.111.427-20	Controle	Controlada Indireta
Pessoa Relacionada			
HOTEL LAJE DE PEDRA S/A Vice Presidente do Conselho de Administracao	89.011.456/0001-60		
Observação			

Administrador do Emissor			
Jorge Juerecy Oliveira da Cunha Diretor	198.903.540-04	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada			

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

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

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

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

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

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			
Observação			

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			
Observação			

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			
Observação			

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		

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
Conselheiro			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
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			
CRB INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	12.879.871/0001-06		
Diretor			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
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 com Investidores			
Pessoa Relacionada			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A.	89.179.055/0001-14		
Diretor			
<u>Observação</u>			
<hr/>			
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>			
<hr/>			

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

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 Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Pessoa Relacionada			
ARTE DELL'ACQUA LTDA Diretora	05.468.893/0001-18		
Observação			

Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
Pessoa Relacionada			
EMPRESA RIOGRANDENSE DE DESENVOLVIMENTO URBANO LTDA Diretora	91.904.912/0001-43		
Observação			

Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta
Pessoa Relacionada			
JI NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA Diretora	11.951.572/0001-72		
Observação			

Administrador do Emissor			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Indireta

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

Identificação	CPF/CNPJ	Tipo de relação do Administrador com a pessoa relacionada	Tipo de pessoa relacionada
Cargo/Função			
<u>Pessoa Relacionada</u>			
LAJE DE PEDRA MONTAIN VILLAGE LTDA Diretora	04.937.764/0001-69		
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
Paulo Antonio Schmidt Conselheiro	058.992.570-91	Controle	Controlada Direta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL CREDITO IMOBILIARIO S/A Diretor	92.859.800/0001-80		
<u>Observação</u>			

<u>Administrador do Emissor</u>			
Maria Therezinha Druck Bastide Diretora	066.995.450-00	Controle	Controlada Direta
<u>Pessoa Relacionada</u>			
HABITASUL COMERCIO E REPRESENTACOES S.A. Diretora	89.179.055/0001-14		
<u>Observação</u>			

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

Não há acordos para pagamento ou reembolso de despesas suportadas pelos administradores.

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

Não há outras informações relevantes.

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 dividida 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. Os honorários do Conselho de Administração são simbólicos.

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

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.

O Conselho de Administração recebe remuneração simbólica.

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 Líquido 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.

13. Remuneração dos administradores / 13.2 - Remuneração total por órgão**Remuneração total prevista para o Exercício Social corrente 31/12/2013 - 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 2013.	Valores expressos em R\$ mil. Valores previstos para o exercício de 2013.	Não há conselho fiscal constituído.	
Total da remuneração	36,00	1.410,00	0,00	1.446,00

Remuneração total do Exercício Social em 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	30,00	270,30	0,00	300,30
Benefícios direto e indireto	0,00	8,50	0,00	8,50
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	57,00	0,00	57,00
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.	Não há conselho fiscal constituído.	
Total da remuneração	30,00	335,80	0,00	365,80

Remuneração total do Exercício Social em 31/12/2011 - 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	30,00	189,00	0,00	219,00
Benefícios direto e indireto	0,00	8,00	0,00	8,00
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	219,00	0,00	219,00
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.	Não há conselho fiscal constituído.	
Total da remuneração	30,00	416,00	0,00	446,00

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.	Não há conselho fiscal constituído.	
Total da remuneração	30,00	174,70	0,00	204,70

13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável

Não há conselho fiscal constituído.

Exercício social encerrado em 31.12.2010 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6,0	3,58	9,58
Bônus			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	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 em 31.12.2011 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6,0	4,0	10,0
Bônus			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado *			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a

13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável

- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	219,0	219,0

* A Participação nos resultados está sujeita a aprovação pela Assembléia Geral Ordinária. Sua efetiva distribuição será realizada por deliberação específica do Conselho de Administração conforme previsto no §2º do Artigo 33 de seu Estatuto Social.

Exercício social encerrado em 31.12.2012 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6,0	4,0	10,0
Bônus			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
- Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado *			
- Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
- Valor máximo previsto no plano de remuneração	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	57,0	57,0

* A Participação nos resultados está sujeita a aprovação pela Assembléia Geral Ordinária. Sua efetiva distribuição será realizada por deliberação específica do Conselho de Administração conforme previsto no §2º do Artigo 33 de seu Estatuto Social.

Previsto Exercício social de 2013 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6,0	4,0	10,0
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	n/a	n/a	n/a

13. Remuneração dos administradores / 13.3 - Remuneração variável

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

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

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

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

Órgão	Emissor	Sociedades Controladas	
	Ações	Ações	Cotas
Conselho Administração	7.951	17.700	913
Diretoria Estatutária	-	2	0

Não há Conselho Fiscal constituído.

13. Remuneração dos administradores / 13.6 - Opções em aberto

A Companhia não possui plano de remuneração baseado em ações.

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

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

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

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

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

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

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.

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

	Diretoria Estatutária			Conselho de Administração			Conselho Fiscal		
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2010
Nº de membros	4,00	4,00	3,58	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	112,00	71,40	71,10	6,00	6,00	6,00	0,00	0,00	0,00
Valor da menor remuneração	44,80	31,30	31,10	6,00	6,00	6,00	0,00	0,00	0,00
Valor médio da remuneração	69,70	49,20	48,80	5,00	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00

Observação

Diretoria Estatutária	
31/12/2012	Valores expressos em R\$ mil.
31/12/2011	Valores expressos em R\$ mil.
31/12/2010	Valores expressos em R\$ mil.

Conselho de Administração	
31/12/2012	Valores expressos em R\$ mil.
31/12/2011	Valores expressos em R\$ mil.
31/12/2010	Valores expressos em R\$ mil.

Conselho Fiscal	
31/12/2012	Não há conselho fiscal constituído.
31/12/2011	Nao ha conselho fiscal constituído.
31/12/2010	Nao ha conselho fiscal consituído.

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

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

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

Não há Conselho Fiscal constituído.

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%

Órgão	% referente a partes relacionadas aos controladores em 2012
Conselho	60,0%
Diretoria	72,7%

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.

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

Não há Conselho Fiscal constituído.

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

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

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Exercício social encerrado em 31.12.2012 (em R\$ mil)
	Conselho de Administração	2.134,7
	Diretoria Estatutária	748,6

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.

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
2010	SC	34	34	68
	RS	131	65	196
	Total	165	99	264
2011	SC	135	57	192
	RS	103	72	175
	Total	238	129	367
2012	SC	234	68	302
	RS	120	71	191
	Total	354	139	493

* Inclui Emissor e Controladas

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

ANO	Local	Total
2010	SC	96
	RS	143
	Total	239
2011	SC	149
	RS	169
	Total	318
2012	SC	181
	RS	127
	Total	308

* Inclui Emissor e Controladas.

** Inclui Pessoal de Obras, Limpeza, Segurança, entre outros.

- 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 Referência.

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

Número de Empregados

Ao final de 2011 houve um acréscimo de 103 funcionários em relação a 2010. Este aumento decorre: i) do início 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.

Em 2012 houve um acréscimo de 126 funcionários em relação a 2011. Este aumento decorre: i) do início da operação de gastronomia pelo Jurere Praia hotel Ltda no restaurante Simple On The Beach em Santa Catarina. No RS o aumento verificado ocorreu pela disponibilização para venda de 31 apartamentos revitalizados no Hotel Laje de Pedra S/A com consequente aumento de hóspedes sendo necessário o incremento nas equipes operacionais.

Terceirizados

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.

O número de terceirizado no final do exercício de 2012 reduziu em virtude da conclusão das obras de urbanização do empreendimento Vale Ville – desenvolvimento pela controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A em Gravataí – RS. Por outro lado, os terceirizados no estado de SC apresentaram aumento em por conta da contratação de mão de obra temporária nas operações gastronômicas operadas pela Controlada Jurerê Praia Hotel Ltda.

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 não-administradores, 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.

14. Recursos humanos / 14.4 - Relações emissor / sindicatos

No segmento de Desenvolvidos Imobiliários

No Rio Grande do Sul, o Sindicato dos Trabalhadores nas Industrias da Construção Civil, de Mármore 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.

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 Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ	
Detalhamento de ações					
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social
AÇÕES EM TESOURARIA - Data da última alteração:					
0	0,000	0	0,000	0	0,000
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS					
92.752.377/0001-15	BRASILEIRA-RS	Não	Sim	20/12/2012	
3.152.762	99,980	2.148.545	35,590	5.301.307	58,041
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %			
Preferencial Classe B	30,596	100.000			
Preferencial Classe A	2,117,949	35.590			
TOTAL	2,148,545	35.923			
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	3.827.829	64,330	3.827.829	41,909

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 Mandatário	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	Não	Sim	14/07/2011		
1	0,010	0	0,000	1	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 Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
COMPANHIA COMERCIAL DE IMOVEIS				92.752.377/0001-15		
DP REPRESENTACOES E PARTICIPACOES 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 PARTICIPACOES 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 Mandatário	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 PARTICIPACOES LTDA				87.367.009/0001-13		
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
Pericles de Freitas Druck						
000.548.360-34	Brasileira-RS	Não	Sim			
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 Mandatário	Tipo de pessoa		CPF/CNPJ		
Detalhamento de ações						
Qtde. ações ordinárias	Ações ordinárias %	Qtde. ações preferenciais	Ações preferenciais %	Qtde. total de ações	Total ações %	
CONTROLADORA / INVESTIDORA				CPF/CNPJ acionista	Composição capital social	
ED - ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA				87.409.280/0001-74		
EURITO DE FREITAS DRUCK						
032.111.427-20	Brasileira-RS	Não	Sim			
3.239.408	99,050	0	0,000	3.239.408	99,050	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
Nara Maria Oliveira Druck						
439.051.370-20	Brasileira-RS	Não	Não			
30.852	0,950	0	0,000	30.852	0,950	
Classe Ação	Qtde. de ações	Ações %				
TOTAL	0	0.000				
OUTROS						
0	0,000	0	0,000	0	0,000	
TOTAL						
3.270.260	100,000	0	0,000	3.270.260	100,000	

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

Data da última assembleia / Data da última alteração	30/04/2013
Quantidade acionistas pessoa física	176.017
Quantidade acionistas pessoa jurídica	1.032
Quantidade investidores institucionais	5

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%

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

Não há.

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

Não há.

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

Não há alterações relevantes nas participações dos membros do grupo de controle e administradores do emissor.

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

Não há outras informações relevantes.

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.

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

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Companhia Comercial de Imóveis	14/09/2012	3.720.000,00	O montante foi integralmente pago no exercício de 2012.	n/a.	n/a.	SIM	12,500000
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 contrato de mútuo, além da taxa de 12,50% a.a, tem seu saldo corrigido pelo IGPM.						
Posição contratual do emissor							
Especificar							
Companhia Comercial de Imóveis	28/01/2013	3.825.000,00	R\$ 3.948.151,63 em 31.03.2013.	n/a	18 meses	SIM	12,680000
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 contrato de mútuo, além da taxa de 12,68% a.a, tem seu saldo corrigido pelo CDI.						
Posição contratual do emissor							
Especificar							
Jurere Open Shopping Ltda	31/05/2010	1.150.642,86	O montante foi integralmente pago no exercício de 2010.	n/a	n/a.	SIM	0,000000
Relação com o emissor	Sociedade de Controle Comum						
Objeto contrato	Compra e venda de 48.387 acoes da Irani Participacoes S/A de propriedade da Controlada Habitasul Comercio e Representacoes S/A.						

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

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Garantia e seguros	n/a.						
Rescisão ou extinção	n/a.						
Natureza e razão para a operação	Compra e venda 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 direitos aquisitivos de uma gleba de terras no município 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 venda de apartamento no empreendimento Arte Dell'Acqua.						
Garantia e seguros	n/a.						
Rescisão ou extinção	n/a.						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor							

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

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido	Saldo existente	Montante	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Especificar							
Companhia Comercial de Imóveis	14/12/2011	3.000.000,00	O montante foi integralmente pago no exercício de 2012.	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 contrato de mútuo, além da taxa de juros de 12,40% a.a., tem seu saldo corrigido pelo IGPM.						
Posição contratual do emissor							
Especificar							
Celulose Irani S.A.	01/12/2008	9.185,64	Não há	Não há	Indeterminado	NÃO	0,000000
Relação com o emissor	Coligada						
Objeto contrato	Locação de imóvel comercial						
Garantia e seguros	Não há						
Rescisão ou extinção	Não há						
Natureza e razão para a operação							
Posição contratual do emissor							
Especificar							

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

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

A Companhia adota medidas de controle para todas as operações com partes relacionadas, a fim de mitigar possíveis conflitos de interesses em transações com 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.

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

As transações com partes relacionadas realizadas 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 Engenharia 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.

Em 14 de setembro de 2012, 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\$ 3.720.000,00. 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 12,50% a.a. A taxa aplicada corresponde às taxas praticadas no mercado no terceiro trimestre de 2012. A operação foi integralmente liquidada em Dezembro de 2012.

Em 28 de janeiro de 2013, a Companhia Comercial de Imóveis (controladora da Companhia) firmou junto a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A (controlada direta da Companhia) contrato de mútuo no valor de R\$ 3.825.000,00. 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 CDI acrescidos de juros de 12,68% a.a. A taxa aplicada corresponde às taxas praticadas no mercado no primeiro trimestre de 2013.

17. Capital social / 17.1 - Informações - Capital social

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

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

17. Capital social / 17.2 - Aumentos do capital social

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não houve aumentos de capital nos ultimos 3 exercícios.

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.

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.

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

Não há outras informações relevantes.

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 voto	Pleno
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Não
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
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Não
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
Conversibilidade	Não
Direito a reembolso de capital	Não

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.

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

Não há.

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

Não há descrição de exceções e cláusulas suspensivas relativas a direitos patrimoniais ou políticos previstos no estatuto.

18. Valores mobiliários / 18.4 - Volume/cotação de valores mobiliários**Exercício social 31/12/2012**

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
31/03/2012	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	716.819	9,00	6,65	R\$ por Unidade	0,00
30/06/2012	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	1.161.835	11,50	7,22	R\$ por Unidade	0,00
30/09/2012	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	470.922	8,39	7,01	R\$ por Unidade	0,00
31/12/2012	Ações	Preferencial	PNA	Bolsa	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros	407.680	8,84	7,71	R\$ por Unidade	0,00

Exercício social 31/12/2011

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
31/03/2011	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

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

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há outros valores mobiliários emitidos.

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

Bolsa de valores (BM&F BOVESPA)

18. Valores mobiliários / 18.9 - Ofertas públicas de distribuição

Não há descrição de ofertas públicas de aquisição feitas pelo emissor relativas a ações de emissão de terceiros.

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

Não há outras informações relevantes.

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

Justificativa para o não preenchimento do quadro:

Não há planos de recompra.

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.

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 término 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.

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

Não há outras informações relevantes.

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.

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:

-Cumprir 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.

21. Política de divulgação / 21.3 - Responsáveis pela política

Diretor de Relações com Investidores

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

Não há outras informações relevantes.