



COMPANHIA ABERTA

CNPJ N.º 87.762.563/0001-03 NIRE N.º43300010007

Em atendimento ao disposto nos artigos 9º, inciso III, da Instrução CVM nº 481 de 17 de dezembro de 2009, apresentamos:

- Proposta de remuneração dos administradores e Formulário de Referência – item 13 (remuneração)
(Instrução CVM nº 480 – Anexo 24, item 13)**

- Comentários dos Administradores sobre a situação financeira da Companhia, nos termos do item 10 do Formulário de Referência
(Instrução CVM nº 480 – Anexo 24)**

- Proposta de Destinação do Lucro Líquido
(Instrução CVM nº 481 – Anexo 9-1-II)**

Proposta da Administração

Remuneração Global dos Administradores

Em atendimento ao artigo 12 da Instrução CVM nº 481 de 17 de dezembro de 2009, a Administração da Companhia Habitasul de Participações encaminha à Assembléia Geral a seguinte proposta de remuneração anual global da Administração para o exercício de 2011:

Remuneração anual global da Administração: R\$ 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais).

O montante proposto refere-se à remuneração do Conselho de Administração e da Diretoria Estatutária da Companhia e compreende os honorários fixos e benefícios bem como eventuais participações nos resultados.

Formulário de Referência – Item 13

13. Remuneração dos administradores

13.1. Descrever a política ou prática de remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e não estatutária, do conselho fiscal, dos comitês estatutários e dos comitês de auditoria, de risco, financeiro e de remuneração, abordando os seguintes aspectos:

a. objetivos da política ou prática de remuneração

A administração da Companhia é desenvolvida pelo Conselho de Administração e pela Diretoria Estatutária. A Companhia não mantém Conselho Fiscal permanente nem comitês.

A prática de remuneração da Diretoria Estatutária busca:

- i) alinhar os interesses dos administradores aos dos acionistas;
- ii) estimular a visão de curto e longo prazo dos administradores;
- iii) estimular e manter o comprometimento dos administradores com os resultados da Companhia;
- iv) atrair, reter e motivar os administradores.

b. composição da remuneração, indicando:

i. descrição dos elementos da remuneração e os objetivos de cada um deles

ii. qual a proporção de cada elemento na remuneração total

iii. metodologia de cálculo e de reajuste de cada um dos elementos da remuneração

iv. razões que justificam a composição da remuneração

A remuneração da Diretoria Estatutária é dívida em 2 (duas) parcelas:

A – Honorários Fixos e Benefícios;

B – Participação nos resultados da Companhia de acordo com previsão estatutária.

A- Honorários Fixos e Benefícios:

A remuneração fixa e os benefícios obedecem às condições e práticas de mercado.

O reajuste é feito de acordo com os índices de inflação ou movimentação do mercado.

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 qual não poderá ultrapassar a sua remuneração anual, se este limite for menor.

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

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

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

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

O Conselho de Administração recebe remuneração simbólica.

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

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

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

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

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

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

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

Não Existe.

13.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

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

Não há conselho fiscal constituído.

Conforme previsto na Instrução CVM 480/09, o emissor optou em não prestar nesta seção do Formulário de Referência as informações relativas aos exercícios de 2007 e 2008.

Exercício social encerrado em 31.12. 2009 (em R\$ mil, exceto números de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6	3,08	9,08
Remuneração fixa anual	30,0	148,5	178,5
Salário ou pró-labore	30,0	139,6	169,6
Benefícios diretos e indiretos	n/a	8,9	8,9
Remuneração por participação em comitês	n/a	n/a	n/a
Outros	n/a	n/a	n/a
Remuneração variável	n/a	n/a	n/a
Bônus	n/a	n/a	n/a

Participação nos resultados	n/a	n/a	n/a
Remuneração por participação em reuniões	n/a	n/a	n/a
Comissões	n/a	n/a	n/a
Outros	n/a	n/a	n/a
Benefícios pós-emprego	n/a	n/a	n/a
Benefícios por cessão do exercício do cargo	n/a	n/a	n/a
Remuneração baseada em ações	n/a	n/a	n/a
Total da remuneração	30,0	148,5	178,5

Exercício social encerrado em 31.12. 2010 (em R\$ mil, exceto números de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6	3,58	9,58
Remuneração fixa anual	30,0	174,7	204,7
- Salário ou pró-labore	30,0	167,2	197,2
- Benefícios diretos e indiretos	n/a	7,5	7,5
- Remuneração por participação em comitês	n/a	n/a	n/a
- Outros	n/a	n/a	n/a
Remuneração variável	n/a	n/a	n/a
- Bônus	n/a	n/a	n/a
- Participação nos resultados	n/a	n/a	n/a
- Remuneração por participação em reuniões	n/a	n/a	n/a
- Comissões	n/a	n/a	n/a
- Outros	n/a	n/a	n/a
Benefícios pós-emprego	n/a	n/a	n/a
Benefícios por cessão do exercício do cargo	n/a	n/a	n/a
Remuneração baseada em ações	n/a	n/a	n/a
Total da remuneração	30,0	174,7	204,7

Previsto para exercício social de 2011 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6	4	10

Remuneração fixa anual	36,0	1.410,0	1.446,0
- Salário ou pró-labore	36,0	1.400,0	1.436,0
- Benefícios diretos e indiretos	n/a	10,0	10,0
- Remuneração por participação em comitês	n/a	n/a	n/a
-Outros	n/a	n/a	n/a
Remuneração variável	n/a	n/a	n/a
- Bônus	n/a	n/a	n/a
- Participação nos resultados	n/a	n/a	n/a
- Remuneração por participação em reuniões	n/a	n/a	n/a
- Comissões	n/a	n/a	n/a
- Outros	n/a	n/a	n/a
Benefícios pós-emprego	n/a	n/a	n/a
Benefícios por cessão do exercício do cargo	n/a	n/a	n/a
Remuneração baseada em ações	n/a	n/a	n/a
Total da remuneração	36,0	1.410,0	1.446,0

13.3. Em relação à remuneração variável dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

Não há conselho fiscal constituído.

Conforme previsto na Instrução CVM 480/09, o emissor optou em não prestar nesta seção do Formulário de Referência as informações relativas aos exercícios de 2007 e 2008.

Exercício social encerrado em 31.12.2009 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Total
Número de membros	6,0	3,08	9,08
Bônus			
Valor mínimo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
Valor máximo previsto no plano de remuneração	n/a	n/a	n/a
Valor previsto no plano de remuneração – metas atingidas	n/a	n/a	n/a
Valor efetivamente reconhecido	n/a	n/a	n/a
Participação no resultado			

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 31.12.2010 (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

Previsto Exercício social de 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

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

13.4. Em relação ao plano de remuneração baseado em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, em vigor no último exercício social e previsto para o exercício social corrente, descrever:

a. termos e condições gerais

b. principais objetivos do plano

c. forma como o plano contribui para esses objetivos

d. como o plano se insere na política de remuneração do emissor

e. como o plano alinha os interesses dos administradores e do emissor a curto, médio e longo prazo

f. número máximo de ações abrangidas

g. número máximo de opções a serem outorgadas

h. condições de aquisição de ações

i. critérios para fixação do preço de aquisição ou exercício

j. critérios para fixação do prazo de exercício

k. forma de liquidação

l. restrições à transferência das ações

m. critérios e eventos que, quando verificados, ocasionarão a suspensão, alteração ou extinção do plano

n. efeitos da saída do administrador dos órgãos do emissor sobre seus direitos previstos no plano de remuneração baseado em ações

Não Aplicável.

13.5. Informar a quantidade de ações ou cotas direta ou indiretamente detidas, no Brasil ou no exterior, e outros valores mobiliários

convertíveis em ações ou cotas, emitidos pelo emissor, seus controladores diretos ou indiretos, sociedades controladas ou sob controle comum, por membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, na data de encerramento do último exercício social.

Órgão	Emissor	Sociedades Controladas	
	Ações	Ações	Cotas
Conselho Administração	14.033	17.700	913
Diretoria Estatutária	-	2	0

Não há Conselho Fiscal constituído.

13.6. Em relação à remuneração baseada em ações reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente, do conselho de administração e da diretoria estatutária, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

a. órgão

b. número de membros

c. em relação a cada outorga de opções de compra de ações:

i. data de outorga

ii. quantidade de opções outorgadas

iii. prazo para que as opções se tornem exercíveis

iv. prazo máximo para exercício das opções

v. prazo de restrição à transferência das ações

vi. preço médio ponderado de exercício de cada um dos seguintes grupos de opções:

- em aberto no início do exercício social

- perdas durante o exercício social

- exercidas durante o exercício social

- expiradas durante o exercício social

d. valor justo das opções na data de outorga

e. diluição potencial em caso de exercício de todas as opções outorgadas

NÃO APLICÁVEL

13.7. Em relação às opções em aberto do conselho de administração e da diretoria estatutária ao final do último exercício social, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

a. órgão

b. número de membros

c. em relação às opções ainda não exercíveis

i. quantidade

ii. data em que se tornarão exercíveis

iii. prazo máximo para exercício das opções

iv. prazo de restrição à transferência das ações

v. preço médio ponderado de exercício

vi. valor justo das opções no último dia do exercício social

d. em relação às opções exercíveis

i. quantidade

ii. prazo máximo para exercício das opções

iii. prazo de restrição à transferência das ações

iv. preço médio ponderado de exercício

v. valor justo das opções no último dia do exercício social

vi. valor justo do total das opções no último dia do exercício social

NÃO APLICÁVEL

13.8. Em relação às opções exercidas e ações entregues relativas à remuneração baseada em ações do conselho de administração e da diretoria estatutária, nos 3 últimos exercícios sociais, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

a. órgão

b. número de membros

c. em relação às opções exercidas informar:

i. número de ações

ii. preço médio ponderado de exercício

iii. valor total da diferença entre o valor de exercício e o valor de mercado das ações relativas às opções exercidas

d. em relação às ações entregues informar:

i. número de ações

ii. preço médio ponderado de aquisição

iii. valor total da diferença entre o valor de aquisição e o valor de mercado das ações adquiridas

NÃO APLICÁVEL

13.9. Descrição sumária das informações necessárias para a compreensão dos dados divulgados nos itens 13.6 a 13.8, tal como a explicação do método de precificação do valor das ações e das opções, indicando, no mínimo:

a. modelo de precificação

b. dados e premissas utilizadas no modelo de precificação, incluindo o preço médio ponderado das ações, preço de exercício, volatilidade esperada, prazo de vida da opção, dividendos esperados e a taxa de juros livre de risco

c. método utilizado e as premissas assumidas para incorporar os efeitos esperados de exercício antecipado

d. forma de determinação da volatilidade esperada

e. se alguma outra característica da opção foi incorporada na mensuração de seu valor justo

NÃO APLICÁVEL

13.10. Em relação aos planos de previdência em vigor conferidos aos membros do conselho de administração e aos diretores estatutários, fornecer as seguintes informações em forma de tabela:

a. órgão

b. número de membros

c. nome do plano

d. quantidade de administradores que reúnem as condições para se aposentar

e. condições para se aposentar antecipadamente

f. valor atualizado das contribuições acumuladas no plano de previdência até o encerramento do último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores

g. valor total acumulado das contribuições realizadas durante o último exercício social, descontada a parcela relativa a contribuições feitas diretamente pelos administradores

h. se há a possibilidade de resgate antecipado e quais as condições

NÃO APLICÁVEL

13.11. Em forma de tabela, indicar, para os 3 últimos exercícios sociais, em relação ao conselho de administração, à diretoria estatutária e ao conselho fiscal:

Não há Conselho Fiscal constituído.

Conforme previsto na Instrução CVM 480/09, o emissor optou em não prestar nesta seção do Formulário de Referência as informações relativas aos exercícios de 2007 e 2008.

Exercício social encerrado em 31.12.2009 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número de membros	6	3,08
Valor da maior remuneração individual	6,0	68,4
Valor da menor remuneração individual	6,0	29,5
Valor médio de remuneração individual	5,0	48,2

Exercício social encerrado em 31.12.2010 (em R\$ mil, exceto número de membros)	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária
Número de membros	6	3,58
Valor da maior remuneração individual	6,0	71,1
Valor da menor remuneração individual	6,0	31,1
Valor médio de remuneração individual	5,0	48,8

13.12. Descrever 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, indicando quais as conseqüências financeiras para o emissor

NÃO APLICÁVEL

13.13. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar o percentual da remuneração total de cada órgão reconhecida no resultado do emissor referente a membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal que sejam partes relacionadas aos controladores, diretos ou indiretos, conforme definido pelas regras contábeis que tratam desse assunto

Não há Conselho Fiscal constituído.

Conforme previsto na Instrução CVM 480/09, o emissor optou em não prestar nesta seção do Formulário de Referência as informações relativas aos exercícios de 2007 e 2008.

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

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

13.14. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado do emissor como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal, agrupados por órgão, por qualquer razão que não a função que ocupam, como por exemplo, comissões e serviços de consultoria ou assessoria prestados

NÃO APLICÁVEL

13.15. Em relação aos 3 últimos exercícios sociais, indicar os valores reconhecidos no resultado de controladores, diretos ou indiretos, de sociedades sob controle comum e de controladas do emissor, como remuneração de membros do conselho de administração, da diretoria estatutária ou do conselho fiscal do emissor, agrupados por órgão, especificando a que título tais valores foram atribuídos a tais indivíduos

Não há Conselho Fiscal constituído.

Conforme previsto na Instrução CVM 480/09, o emissor optou em não prestar nesta seção do Formulário de Referência as informações relativas aos exercícios de 2007 e 2008.

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

Controlador e Controladas do Emissor	Órgão	Exercício social encerrado em 31.12.2010 (em R\$ mil)
	Conselho de Administração	1.113,00
	Diretoria Estatutária	130,00

13.16. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

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



COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES

Companhia Habitasul de Participações

(Em atendimento as exigências contidas nas instruções CVM no. 480 e 481/09)

10. Comentários dos Diretores

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.

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

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

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

Empréstimos e Financiamentos Correntes (Líquidos)

R\$ mil

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Curto Prazo	34.537	47.955	57.883
Longo Prazo	15.090	13.586	12.124
Total	49.627	61.541	70.007
Patrimônio Líquido	524.228	512.524	518.939
Divida Líquida/PL	0,09	0,12	0,13

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

Os itens i e ii não se aplicam a Companhia.

c) capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os compromissos financeiros assumidos pela Companhia e suas Controladas, tem, predominantemente, a aplicação no empreendimento Il Campanário Villagio Resort, principal investimento efetuado pela Companhia nos últimos anos através de sua Controlada Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda em Jurere Internacional – Florianópolis/SC.

Este empreendimento tem atualmente no estoque disponível para comercialização o montante R\$ 50 milhões a preços de tabela, que somados ao volume a receber de clientes do próprio empreendimento e do empreendimento Arte Dell'acqua III perfazem o montante de R\$ 62 milhões, permitindo assim a geração de recursos suficientes para a liquidação das obrigações contraídas.

Alem 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, com os 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 Caixa RS – Agencia de Fomento, para obras de revitalização do Hotel.

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

de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

A Companhia e suas Controladas, conforme apresentado nos quadros 10.b. vem apresentando significativas reduções no seu nível de endividamento.

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

R\$ mil		Consolidado			Vencimento Final	Garantias
Tipo de Dívida	Indexador	2010	2009	2008		
Empréstimos SFH	TR	12.659	12.659	12.601	(*)	Caução de Créditos
Contas Garantidas	CDI	912	2.058	6.839	15/05/2011	Aval da Controladora/Caução de Créditos
Desconto de Notas Promissórias	-	-	700	-		Aval da Controladora
Empréstimos Capital de Giro	CDI	28.423	37.176	37.533	18/01/2013	Alienação Fiduciária/Hipoteca de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
Empréstimos Capital de Giro	IGP-M	6.097	-	-	30/04/2014	Alienação Fiduciária de Imóveis.
BNDES Automático	TJLP/Cesta de Moedas	2.053	1.524		15/02/2015	Alienação Fiduciária de Imóveis.
Plano Empresário	TR	1.981	8.218	14.340	17/03/2011	Alienação Fiduciária/Hipoteca de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
	Total	52.125	62.335	71.313		

Parcela Circulante	37.035	48.749	59.189
Parcela Não Circulante	15.090	13.586	12.124

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 a Companhia e suas Controladas, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

g) limites de utilização dos financiamentos já contratados

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

h) alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Alterações significativas na Demonstração de Resultado do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010 em relação ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
	CONSOLIDADO	
	31.12.2010	31.12.2009
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA (Nota 27)	131.653	83.542
(-) Custo das Mercadorias e Serviços Vendidos	(50.302)	(37.723)
RESULTADO BRUTO	81.351	45.819
DESPESAS OPERACIONAIS	(43.773)	(40.791)
Despesas Administrativas (Nota 28)	(53.395)	(27.797)
Despesas Com Vendas (Nota 28)	(3.905)	(3.642)
Depreciações e Amortizações	(1.668)	(1.628)
Outras (Despesas) Receitas Operacionais, Líquidas (Nota 30)	15.195	(7.724)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	37.578	5.028
Resultado Financeiro	(11.433)	(11.531)
Despesas Financeiras (Nota 29)	(16.035)	(21.732)
Receitas Financeiras (Nota 29)	4.602	10.201
LUCRO OPERACIONAL ANTES DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DO IMPOSTO DE RENDA	26.145	(6.503)
Imposto de renda e contribuição social corrente	(590)	(328)
Imposto de renda e contribuição social diferido	(7.446)	416
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	18.109	(6.415)
Atribuído aos acionistas controladores	18.645	(6.047)
Atribuído aos acionistas não controladores	(536)	(368)
RESULTADO BÁSICO/DILUÍDO POR AÇÃO DO CAPITAL SOCIAL (Nota 26)		

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

Os Custos das Mercadorias e Serviços Vendidos da Companhia e suas Controladas apresentaram crescimento nominal de R\$ 12.579 mil no exercício de 2010 em relação ao exercício de 2009. No exercício de 2009 os Custos das

Mercadorias e Serviços Vendidos representavam 45,15% da Receita Operacional Líquida, já no exercício de 2010 representaram 38,29% demonstrando redução de 6,86%, o que contribuiu para a melhoria do resultado no exercício.

As Despesas Operacionais apresentaram um crescimento de R\$ 2.982 mil ao final de 2010 em relação a 2009. Este crescimento decorre: i) o lançamento no exercício de contingências de ações trabalhistas, tributárias e cíveis no montante de R\$ 20.532; ii) Variação do valor justo de Propriedades para Investimento no montante de R\$ 41.218 mil; iii) formação de Provisão para Perdas de Risco de Crédito no montante de R\$ 12.734 mil; iv) e aumento das despesas operacionais líquidas com Impostos e Manutenção de imóveis de aproximadamente R\$ 4.886 mil.

As despesas financeiras apresentaram redução de R\$ 5.697 mil ao final do exercício de 2010 em relação a exercício de 2009. Esta redução decorre da redução do saldo de Empréstimos e Financiamentos.

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

O Lucro Líquido atingiu no exercício de 2010 o total de R\$ 18.645 mil variando positivamente em R\$ 24.692 em relação ao Prejuízo obtido em 2009. A variação verificada no Lucro Líquido do Exercício deve-se, basicamente, as variações nas contas de Despesas e Receitas antes comentadas.

Alterações significativas das Principais Contas Patrimoniais no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010 em relação ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009 e do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009 em relação a 01 de janeiro de 2009.

ATIVO	CONSOLIDADO		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
CIRCULANTE	146.570	192.151	216.073
Caixa e Equivalente de Caixa	2.498	794	1.306
Caixa e Bancos	1.047	791	941
Aplicações Financeiras	1.451	3	365
Créditos	17.498	41.442	48.504
Clientes	23.019	34.435	40.965
Provisão para Devedores Duvidosos	(12.359)	(306)	-
Outros Créditos	4.904	5.542	5.067
Impostos a Recuperar	1.934	1.771	2.472
Estoques	126.574	149.915	166.263
NÃO CIRCULANTE	1.134.169	1.065.186	1.075.617
Realizável a Longo Prazo	252.861	233.930	253.278
Clientes	183.967	174.781	172.872
Créditos c/Sociedades Ligadas	326	654	14.202
Direitos Creditícios	3.973	4.578	4.279
Devedores p/depósito em Garantia	11.977	11.977	11.977
Créditos Tributários	11.297	834	2.130
Depósitos Judiciais e Cauções	1.598	1.205	1.057
Créditos Retidos FGTS e FCVS	30.758	28.709	26.827
Outros Créditos	8.965	11.192	19.934
Investimentos	243.519	233.870	229.041
Participações Em Controladas	-	-	-
Participações Em Coligadas	236.719	227.193	225.903
Outros	6.800	6.677	3.138
Propriedade para investimentos	569.090	527.638	521.197
Imobilizado	68.548	69.522	71.826
Intangível	151	226	275
TOTAL DO ATIVO	1.280.739	1.257.337	1.291.690

Alterações significativas nas Contas do Ativo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010 em relação ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009

ATIVO CIRCULANTE

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

A Conta Créditos apresenta redução de R\$ 23.994 mil ao final do exercício encerrado em 2010 em relação ao exercício encerrado em 2009. Dentre outros aspectos, a redução ocorreu por: i) redução da conta de Clientes de R\$ 11.416 por conta do aumento dos recebimentos de vendas especialmente dos empreendimentos entregues que possuem um valor expressivo a título de chaves e; ii) aumento das Provisões para Risco de Crédito em R\$ 12.734 mil.

A redução dos Estoques no montante de R\$ 23.341 mil ao final do exercício de 2010 em relação ao exercício de 2009 ocorreu especialmente pelas baixas decorrentes das vendas ocorridas no exercício.

ATIVO NÃO CIRCULANTE

No Ativo Realizado a Longo Prazo, ocorreu ao final do exercício de 2010 em relação a 2009, aumento de R\$ 18.931 mil. Este aumento decorre: i) aumento de R\$ 9.086 mil na conta de Clientes por conta de vendas de imóveis com Parcelamentos de Longo Prazo bem como o aditamento de Pos-Chaves dos Clientes de empreendimentos com a entrega ocorrida no exercício de 2010; ii) aumento de R\$ 10.463 em Créditos Tributários gerados nas Provisões para Risco de Créditos e para Contingências em Ações Cíveis, Trabalhistas e Tributárias.

Os Investimentos apresentaram variação líquida de R\$ 9.649 mil. As variações nas Contas de Investimentos decorrem, basicamente, das participações nas Sociedades Coligadas Irani Participações S.A. e Celulose Irani S.A..

As Propriedades para Investimentos apresentaram um aumento 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.

Alterações significativas nas Contas do Ativo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009 em relação ao exercício encerrado em 01 de janeiro de 2009.

ATIVO CIRCULANTE

A variação apresentada no exercício no Caixa e Equivalentes de Caixa (redução de R\$ 512 mil) não foi significativa.

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

Em 31 de Dezembro de 2009 a conta Estoques registrou o saldo de R\$ 149.915 mil apresentando redução de R\$ 16.348 mil em relação ao exercício anterior. Tal redução reflete: i) o termino das obras do empreendimento Il Campanario Villagio Resort bem como as baixas por vendas efetuadas no exercício e; ii) acréscimos relativos a Custos Incorridos nos empreendimentos, basicamente Il Campanario Villagio Resort e Arte Dell' Acqua III, durante o exercício de 2009.

ATIVO NÃO CIRCULANTES

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

Os Investimentos apresentaram, no exercício de 2009, um aumento de R\$ 4.829 mil. As variações nas Contas de Investimentos decorrem, basicamente, das participações nas Sociedades Coligadas Irani Participações S.A. e Celulose Irani S.A..

No exercício de 2009 as Propriedades para Investimentos apresentaram aumento de R\$ 6.441 mil, decorrente, basicamente, de Investimentos em Imóveis destinados a Renda.

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	CONSOLIDADO		
	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
CIRCULANTE	72.920	82.816	104.137
Fornecedores	7.581	6.294	17.903
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	37.035	48.749	59.189
Provisão para Pagamentos a Efetuar	2.293	1.449	1.309
Participações Estatutárias e Dividendos	8.643	2.132	2.071
Impostos e Contribuições A Recolher	8.673	7.731	5.330
Provisão p/Custo Orçado	-	8.379	10.674
Outras Exigibilidades	8.695	8.082	7.661
NÃO CIRCULANTE	683.531	661.997	668.614
Obrigações por Empréstimos e Financiamentos	15.090	13.586	12.124
Provisão Passivos Contingentes	491.613	472.637	471.081
Débitos c/Sociedades Ligadas	499	508	1.014
Impostos e Contrib. A Recolher	6.067	7.673	15.561
Outras Exigibilidades	15.395	19.493	17.893
Tributos Diferidos	154.867	135.046	135.535
Resultado do Exercícios Futuros	-	13.054	15.406
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	524.288	512.524	518.939
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Controladores	523.883	511.583	517.630
Capital Social	127.182	127.182	127.182
Reservas de Capital	162	162	162
Reservas de Reavaliações	487	643	799
Ajuste de Avaliação Patrimonial	161.871	166.896	178.497
Reservas de Lucros	234.181	-	2.514
Resultados Acumulados	-	216.700	208.476
Patrimônio Líquido Atribuído aos Acionistas Não Controladores	405	941	1.309
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.280.739	1.257.337	1.291.690

Alterações significativas nas Contas do Passivo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010 em relação ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2009

PASSIVO CIRCULANTE

O Passivo Circulante apresentou uma redução de R\$ 9.896 mil no final do exercício de 2010 em relação ao exercício de 2009. As variações significativas foram: i) aumento de R\$ 1.287 mil de Fornecedores por conta de valores a Pagar a Prazo com prestadores de serviço do empreendimento Vale Ville; ii) redução das Obrigações por Empréstimos e Financiamentos no montante de R\$ 11.714 mil por conta das liquidações ocorridas no exercício bem como do alongamento do perfil da dívida; iii) aumento de R\$ 6.545 mil nas Participações Estatutárias e Dividendos por conta da proposta de destinação de Lucros do Exercício; iv) a baixa da Provisão para Custo Orçado no montante de R\$ 8.379 mil e; v) aumento dos Impostos e Contribuições a Recolher no Exercício e de Outras Exigibilidades no valor de R\$ 1.555 mil.

PASSIVO NÃO CIRCULANTE

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

PATRIMONIO LIQUIDO

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\$ 536mil na variação na participação de não controladores.

Alterações significativas das Contas do Passivo no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2010 em relação ao exercício encerrado em 01 de janeiro de 2009

Passivo Circulante

O Passivo Circulante apresentou, no exercício de 2009, redução de R\$ 21.321 mil. As variações significativas foram: i) a conta de Fornecedores apresentou redução de R\$ 11.609 mil. Esta redução corresponde, basicamente, a liquidação de faturas de fornecedores do empreendimento Il Campanário Villagio Resort; ii) o saldo de Empréstimos e Financiamentos apresentou redução de R\$ 10.440 mil que corresponde, basicamente, a amortização de Empréstimo por Repasses de valores financiados face ao término das obras do empreendimento Il Campanário Villagio Resort e amortizações de outros empréstimos e financiamentos; iii) crescimento de R\$ 2.401 mil, no exercício de 2009, nos Impostos e Contribuições que corresponde, basicamente, a Impostos Municipais em fase de Parcelamento; iv) redução nas Provisões para Custo Orçado, em R\$ 2.295 mil, decorrente da realização do Custo Orçado em função do andamento das obras e dos Recebimentos de clientes, notadamente do empreendimento Il Campanario Villagio Resort.

As demais contas do Passivo Circulante não apresentaram variações significativas.

Exigível a Longo Prazo

O Exigível a Longo Prazo apresentou, no exercício de 2009, redução de R\$ 6.617 mil. As variações significativas foram: i) os saldos dos Empréstimos e Financiamentos apresentaram crescimento de R\$ 1.462 mil; ii) crescimento na Provisão de Passivos Contingentes decorrente do reconhecimento pela controlada Habitasul Crédito Imobiliário S/A de processo trabalhista no montante de R\$ 1.558 mil. iii) redução nos Impostos e Contribuições a

Recolher, decorrente, basicamente da revisão dos Parcelamentos de Impostos com base no estabelecido na lei 11.941/09; iii) Aumento em Outras Exigibilidades no montante de R\$ 1.600 mil que, corresponde, basicamente, a valores a repassar a terceiros por administração de imóveis, cobrança e seguros e; iv) redução de R\$ 2.352 mil no Resultado de Exercícios Futuros por conta dos Recebimentos de Clientes e conseqüentes apropriações de Rendas no Exercício.

Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido no exercício de 2009 sofreu uma redução de R\$ 6.415 mil por conta do Prejuízo aferido no exercício.

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.

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

Ltda e pelo empreendimento Vale Ville – Gravataí/RS – desenvolvido pela sua Controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A.

Neste ano, destaca-se também a consolidação da operação hoteleira do Empreendimento IL Campanario 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 mantém os esforços na formação de parceiras para a viabilização dos investimentos realizados ao longo dos anos em áreas destinadas a esta faixa de renda.

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

- INCC: a maior parte dos custos das Controladas e as carteiras de recebimentos de empreendimentos não finalizados são atualizados por este índice.

- IGP-M: toda a carteira de recebimentos de empreendimentos finalizados pelas Controladas é atualizada por este índice bem como parte do seu Passivo Bancário.

- CDI: Todas as aplicações financeiras da Companhia e suas Controladas e parte do seu Passivo Bancário estão atrelados ao CDI.

- Taxas de câmbio: A Companhia e suas Controladas não possuem dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira, bem como nenhum dos custos relevantes da Companhia e suas Controladas é denominado em moeda estrangeira. A coligada Celulose Irani S.A. tem parte de suas receitas e passivos vinculados a moedas estrangeiras.

10.3. Comentários dos Diretores sobre eventos relevantes abaixo que tenham causado ou se espera que venham a causar das demonstrações financeiras e nos resultados da Sociedade: a) introdução ou alienação de segmento operacional; b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária c) eventos ou operações não usuais

Não se aplica.

10.4. Comentários dos Diretores sobre:

a) mudanças significativas nas práticas contábeis

Até 31 de dezembro de 2009 as demonstrações contábeis da Companhia eram apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, normas da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis emitidos até 31 de dezembro de 2008 e disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76). A Companhia preparou suas demonstrações contábeis cumprindo as normas previstas nos CPCs e IFRS para os períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2010, como descrito em suas práticas contábeis. Para as presentes demonstrações contábeis, o saldo de abertura considerado foi o de 1º de janeiro de 2009, data da transição para os CPCs e IFRS. Esta nota, explica os principais ajustes efetuados pela Companhia para reapresentar o balanço patrimonial de abertura no BRGAAP em 1º de janeiro de 2009 e também para o balanço patrimonial anteriormente publicado, preparado de acordo com o BRGAAP para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009. As demonstrações contábeis consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras apresentadas de acordo com os CPCs e IFRS e foram preparadas em conformidade com o CPC 37 e 43 e com o IFRS 1. As demonstrações contábeis individuais para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras apresentadas de acordo com os CPCs e foram apresentadas em conformidade com o CPC 37 e 43. A Companhia adotou todos os Pronunciamentos, Interpretações e Orientações do CPC emitidos até 31 de dezembro de 2010. Consequentemente as demonstrações contábeis consolidadas estão de acordo com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASB e aprovado pelo CPC.

Os quadros a seguir demonstram os principais efeitos da adoção dos novos pronunciamentos contábeis, em relação as 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
	31/12/09	01/01/09	do 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)

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 suas propriedades para investimento.

A Companhia possui 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 foram apurados com base em avaliação patrimonial efetuada por empresa terceirizada especializada no assunto, sendo os laudos aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia.

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

b) ressalvas e ênfases presentes no relatório do auditor

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

O parágrafo 3 referido na ressalva acima descreve: “3. Conforme descrito na nota explicativa nº 11, a Habitasul Empreendimentos Imobiliários Ltda., Arte Dell Acqua Ltda. e a Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A, controladas da COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES, atendendo dispositivo da legislação tributária, contabilizam no grupo de resultados de exercícios futuros o valor das receitas e custos decorrentes de vendas a prazo de suas unidades imobiliárias, reconhecendo no resultado do exercício tais valores apenas por ocasião da sua realização, onde o valor líquido de impostos de renda e contribuição social a ser transferido por equivalência patrimonial para a COMPANHIA HABITASUL DE PARTICIPAÇÕES seria de, aproximadamente, R\$ 10.168 mil (R\$ 11.185 em 2007), aumentando o Patrimônio Líquido. A adoção desta prática contábil e considerando que os investimentos em controladas

são registrados por equivalência patrimonial, os impactos, líquidos dos efeitos fiscais, nas demonstrações contábeis da controladora seriam os seguintes: a) os investimentos e o patrimônio líquido registrados a menor em R\$ 10.168 mil (R\$ 11.185 em 2007); b) o prejuízo do exercício seria reduzido para R\$ 35.652 mil (em 2007 o lucro líquido seria de R\$ 15.287 mil). Nas demonstrações contábeis consolidadas os impactos seriam os seguintes: a) o resultado de exercícios futuros registrado a maior em R\$ 15.406 mil (R\$ 16.946 mil em 2007); b) patrimônio líquido registrado a menor em R\$ 15.406 mil (R\$ 16.946 mil em 2007) e c) o prejuízo líquido registrado seria de R\$ 35.652 mil (lucro líquido de R\$ 15.287 em 2007). Em função do prejuízo apurado em 2008, não haveria efeitos no lucro por ação.”

No item 6 do seu relatório, o auditor independente enfatizou: “ 6. Conforme descrito na nota explicativa 10-b, tendo em vista a intenção de liquidação antecipada, a partir do segundo semestre de 2003 não foram registrados na Habitasul Desenvolvidos Imobiliários S/A os encargos referentes as Obrigações por Empréstimos e Financiamentos junto ao FGDLI. Os eventuais efeitos que possam ocorrer com este procedimento de liquidação antecipada não podem ser atualmente quantificados.”

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

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

No item 6 do seu relatório, o auditor independente enfatizou: *“6 - Conforme descrito na nota explicativa 15, tendo em vista a intenção de liquidação antecipada, a partir do segundo semestre de 2003 não foram registrados na Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A. os encargos referentes as Obrigações por Empréstimos e Financiamentos junto ao FGDLI. Os eventuais efeitos que possam ocorrer com este procedimento de liquidação antecipada não podem ser atualmente quantificados.”*

Alem da ressalva e ênfase mencionada acima, o auditor inclui parágrafo de ênfase quanto aos procedimentos que estão sendo adotados pela Companhia em relação aos Pronunciamentos Contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários, e que, após submetidos ao Conselho de Administração e aos Auditores Independentes serão adotados no curso do exercício de 2010: *“7 - Na Nota 25 a Companhia informou quanto aos procedimentos que estão sendo adotados em relação aos pronunciamentos contábeis emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários. A adoção das práticas contábeis estabelecidas nos referidos pronunciamentos pela Companhia e suas controladas e coligadas poderão trazer efeitos relevantes no resultado da Companhia e no seu patrimônio líquido. A administração da Companhia está realizando os estudos e análises dos ajustes e reclassificações que terão que ser submetidos ao Conselho de Administração e aos Auditores Independentes, face a adoção dos mencionados pronunciamentos.”*

Exercício 2010 - No item 6 do seu relatório de auditoria emitido em 26 de março de 2011, o auditor independente enfatizou: *“6 – Conforme descrito na nota explicativa 17, tendo em vista a intenção de liquidação antecipada, a partir do segundo semestre de 2003 não foram registrados na controlada Habitasul Desenvolvimentos Imobiliários S/A os encargos referentes as Obrigações por Empréstimos e Financiamentos junto ao FGDLI. Os eventuais efeitos que possam ocorrer com este procedimento de liquidação antecipada não podem ser atualmente quantificados. A administração da Companhia avaliou em 2010 esta situação e entendeu, baseada na opinião de seus advogados, que nenhuma provisão complementar deveria ser feita para eventuais ajustes da liquidação antecipada.”*

10.5. Políticas contábeis críticas adotadas pela Companhia (inclusive estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros):

As políticas contábeis descritas a seguir têm sido aplicadas pela Companhia em suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas e na preparação do balanço patrimonial de abertura apurado em 1º de janeiro de 2009, data de transição para as normas IFRS e normas CPC.

a) Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas foram preparadas em conformidade com os princípios de consolidação determinados pela legislação societária, normas brasileiras de contabilidade e normas estabelecidas pela CVM. Desta forma, foram eliminadas as participações e saldos ativos e passivos entre empresas, consolidados os demais saldos ativos e passivos, receitas e despesas. As parcelas do patrimônio líquido e do resultado referentes às participações dos acionistas não controladores estão apresentadas em destaque no balanço patrimonial e demonstração do resultado do exercício consolidado.

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

b) Instrumentos financeiros

Incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, investimentos em instrumento patrimonial, contas a receber e outros recebíveis, empréstimos e

financiamentos, bem como contas a pagar e outras dívidas.

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor de aquisição (valor justo) acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, exceto no caso de ativos e passivos financeiros classificados na categoria ao valor justo por meio do resultado, quando tais custos são diretamente lançados no resultado do exercício.

Sua mensuração subsequente ocorre trimestralmente de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias de ativos e passivos financeiros: ativo financeiro ou passivo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis, ativos financeiros e disponíveis para a venda. A Companhia não possui operações com instrumentos financeiros de natureza decorrente de Derivativos.

c) Moeda de apresentação

As demonstrações contábeis individuais (controladora) e consolidadas estão apresentadas em reais (R\$).

d) Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis:

As receitas de incorporação imobiliária e venda de imóveis são reconhecidas a medida do andamento físico/financeiro das obras.

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios, ou seja, quando mensuráveis e incorridos.

e) Uso de estimativas

As estimativas contábeis foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações contábeis. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem o valor residual do ativo imobilizado, provisão para créditos de liquidação duvidosa, estoques, imposto de renda diferido e provisão para contingências. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes devido a imprecisões inerentes ao processo de sua determinação. A Companhia revisa as estimativas e premissas pelo menos trimestralmente.

f) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por dinheiro em caixa, depósitos bancários, investimentos de curto prazo de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor e limites utilizados de conta garantida.

g) Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são avaliadas no momento inicial pelo valor presente, deduzidas da provisão para créditos de liquidação duvidosa. A provisão para créditos de liquidação duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de cobrar todos os valores devidos de acordo com os

prazos originais das contas a receber.

h) Estoques

São representados por imóveis prontos para a venda, áreas de terras já destinadas à elaboração de loteamentos com projetos já aprovados ou a parcerias para desenvolvimento imobiliário com aproveitamento no curso dos negócios da Companhia.

Os estoques são avaliados pelo custo específico de aquisição e/ou produção, ajustado ao valor líquido de realização quando este for menor.

i) Outros ativos e passivos

Outros ativos são reconhecidos somente quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses, caso contrário ou quando requerido por pronunciamento específico, são demonstrados como não circulantes.

j) Investimentos em controladas e coligadas

São avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18, para fins de demonstrações contábeis da controladora, demonstrado na Nota 12.

k) Propriedades para Investimento

Referem-se as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado por áreas de terras destinadas a futuro aproveitamento no curso normal dos negócios da empresa e imóveis alugados, mantidos para renda, os quais estão demonstrados pelo valor justo, apurado conforme as condições de mercado na data das demonstrações contábeis.

l) Imobilizado

Registrado ao custo de aquisição ou construção corrigido monetariamente até 31 de dezembro de 1995 e deduzido das respectivas depreciações calculadas pelo método linear às taxas mencionadas na Nota 14 e leva em consideração o tempo de vida útil remanescente estimado, de acordo com a avaliação efetuada das taxas de depreciação dos bens integrantes do seu ativo imobilizado.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício.

A avaliação da vida útil dos imóveis foi efetuada com auxílio de especialistas no assunto a qual foi aprovada pela Administração da Companhia.

Conforme faculdade estabelecida pelo ICPC 10/CPC 27, a Companhia optou na adoção inicial dos novos pronunciamentos técnicos emitidos pelo CPC, pela atribuição de custo ao ativo imobilizado relativos a terrenos e prédios.

Os ganhos e as perdas de alienações são determinados pela comparação dos resultados com o valor contábil e são reconhecidos em "Outros ganhos/(perdas), líquidos" na demonstração do resultado.

m) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A administração revisa anualmente o valor contábil dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior valor entre o valor em uso e o valor líquido de venda. Como resultado da referida revisão, não foram identificadas situações que indiquem que os ativos estejam registrados contabilmente por um valor superior àquele passível de ser recuperado por uso ou por venda.

n) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o que valor tiver sido estimado com segurança.

As provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas são reconhecidas tendo como base as melhores estimativas de risco envolvidas, sendo analisada a natureza de cada risco, com base no parecer dos advogados da companhia, atualizados nas datas de balanços. Os valores provisionados por natureza dos riscos estão descritas na Nota 17.

o) Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que os empréstimos estejam em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

p) Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social, do exercício corrente e diferido, são calculados sobre o lucro tributável às alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável, conforme legislação aplicável, para imposto de renda e 9% para contribuição social e consideram quando aplicável a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social, limitada a 30% do lucro tributável.

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos.

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber esperado sobre o lucro ou prejuízo tributável do exercício, a taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das demonstrações contábeis e qualquer ajuste aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. O imposto diferido é mensurado pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas revertem, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das demonstrações contábeis.

Os valores apresentados consideram a adoção ao Regime Tributário Transitório ("RTT"), que tem por objetivo manter a neutralidade fiscal das alterações na legislação societária brasileira e têm seus efeitos fiscais temporários apurados e apresentados no imposto de renda e contribuição social diferidos.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são compensados, caso haja um direito legal de compensar passivos e ativos fiscais correntes, e eles se relacionam a impostos de renda lançados pela mesma autoridade tributária sobre a mesma entidade sujeita à tributação.

Um ativo de imposto de renda e contribuição social diferido é reconhecido por perdas fiscais, créditos fiscais e diferenças temporárias dedutíveis não utilizados quando é provável que lucros futuros sujeitos à tributação estarão disponíveis e contra os quais serão utilizados.

Ativos de imposto de renda e contribuição social diferido são revisados a cada data de relatório e serão reduzidos na medida em que sua realização não seja mais provável.

q) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação no respectivo período. Em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, a Companhia apresenta o resultado por ação diluído em mesmo montante que o cálculo básico, pois não existem instrumentos financeiros com direito a conversibilidade em ações.

r) Informação por segmento

Um segmento operacional é um componente da Companhia e suas controladas que desenvolve atividades de negócio das quais pode obter receitas e incorrer em despesas.

Os resultados de segmentos incluem itens diretamente atribuíveis ao segmento, bem como aqueles que podem ser alocados em bases razoáveis.

s) Demonstrações de valor adicionado

A Companhia elaborou demonstrações do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações contábeis conforme práticas contábeis aplicável às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

10.6. Comentários dos Diretores sobre controles internos adotados para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis:

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.

10.7. Comentários dos Diretores sobre aspectos referentes a eventuais ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários: a como os recursos resultantes da oferta foram utilizados; b) se houve desvios relevantes entre a aplicação efetiva dos recursos e as propostas de aplicação divulgadas nos prospectos da respectiva distribuição; c) caso tenha havido desvios, as razões para tais desvios.

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

10.8. Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Sociedade: 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

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

10.9. Comentários dos Diretores sobre cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.8: a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor, b) natureza e o propósito da operação, c) natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação

Não aplicável.

10.10. Comentário dos diretores sobre principais elementos do plano de negócios da Sociedade: a) investimentos, incluindo: i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos; ii) fontes de financiamento dos investimentos; iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos.

Não aplicável.

b) aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia.

Não aplicável.

c) novos produtos e serviços, indicando: i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas; ii) montantes totais gastos pela Sociedade em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços; iii) projetos em desenvolvimento já divulgados; iv) montantes totais gastos pela Sociedade no desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

Não aplicável.

10.11. Comentários dos diretores sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e suas Controladas que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção.

Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2.009 – ANEXO 9-1-II

DESTINAÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO

1 – Informar o lucro líquido do exercício.

O lucro líquido do exercício foi de R\$ 18.645 mil.

2 – Informar o montante global e o valor por ação dos dividendos, incluindo dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados.

Montante global dos dividendos R\$ 6.345.287,17.

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	1.446.572,92	3.152.764	0,4588269
Preferenciais Nominativas "A"	3.003.187,07	5.950.327	0,5047096
Preferenciais Nominativas "B"	1.895.527,18	30.596	61,9534312

No ocorreu no exercício o pagamento de dividendos antecipados e juros sobre capital próprio.

3 – Informar o percentual do lucro líquido do exercício distribuído

Os dividendos representam 34% do lucro líquido.

4 – Informar o montante global e o valor por ação de dividendos distribuídos com base em lucro de exercícios anteriores.

Não há.

5 – Informar, deduzidos os dividendos antecipados e juros sobre capital próprio já declarados:

a. O valor bruto de dividendo e juros sobre capital próprio, de forma segregada, por ação de cada espécie e classe;

Tipo de Ação	Dividendos R\$	Quantidade de ações	R\$ Por Ação
Ordinárias Nominativas	1.446.572,92	3.152.764	0,4588269
Preferenciais Nominativas "A"	3.003.187,07	5.950.327	0,5047096
Preferenciais Nominativas "B"	1.895.527,18	30.596	61,9534312

b. A forma e o prazo de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio;

Em até 60 dias da realização da assembleia através de crédito em conta corrente.

c. Eventual incidência de atualização e juros sobre os dividendos e juros sobre o capital próprio;

Não há incidência.

d. Data da declaração de pagamento dos dividendos e juros sobre capital próprio considerada para identificação dos acionistas que terão direito ao recebimento.

Na data da Assembleia Geral Ordinária (AGO) que deliberar a distribuição dos dividendos.

6 – Caso tenha havido declaração de dividendos ou juros sobre capital próprio com base em lucros apurados em balanços semestrais ou em períodos menores:

a. Informar o montante dos dividendos ou juros sobre capital próprio declarados;

b. Informar a data dos respectivos pagamentos.

Não há.

7 – Fornecer tabela comparativa indicando os seguintes valores por ação de cada espécie e classe:

a. Lucro líquido do exercício e dos 3 (três) exercícios anteriores;

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Lucro ou Prejuízo do Exercício	18.645	(6.047)	(45.820)	4.102
Resultado por Ação das Ações PN Classe "A"	1,4830	0,4908	(3,6445)	0,3264
Resultado por Ação das Ações PN Classe "B"	182,0425	59,041	(448,8458)	40,1692
Resultado por Ação das Ações ON	1,3482	0,4372	(3,3133)	0,2966

b. Dividendo e juros sobre capital próprio distribuídos nos 3(três) exercícios anteriores.

Tipo de Ação	2008	2009	2010
Ordinárias Nominativas	-	-	0,4588
Preferenciais Nominativas "A"	-	-	0,5047
Preferenciais Nominativas "B"	-	-	61,9534

Não houve pagamento de juros sobre capital próprio nos exercício de 2.007, 2.008, 2.009 e 2010.

8 - Havendo destinação de lucros à reserva legal:

a. Identificar o montante destinado a reserva legal;

b. Detalhar a forma de cálculo da reserva legal.

O montante de lucros destinados a reserva legal é de R\$ 940 mil.

A forma de calculo da Reserva Legal está descrita no Capítulo VII do estatuto social da Companhia, transcrito no item 10 a seguir, notadamente em seus artigos 34, 35, 36 e 37.

9 – Caso a Companhia possua ações preferenciais com direito a dividendos fixos ou mínimos:

a. Descrever a forma de cálculo de cálculo dos dividendos fixos ou mínimos;

b. Informar se o lucro do exercício é suficiente para o pagamento integral dos dividendos fixos ou mínimos;

c. Identificar se eventual parcela não paga é cumulativa;

d. Identificar o valor global dos dividendos fixos ou mínimos a serem pagos a cada classe de ações preferenciais;

e. Identificar os dividendos fixos ou mínimos a serem pagos por ação preferencial de cada classe.

Não há.

A forma de cálculo dos dividendos está descrita no Capítulo VII do estatuto social da Companhia, transcrito no item 10 a seguir, notadamente em seu artigo 34 e 36.

10 – Em relação ao dividendo obrigatório:

a. Descrever a forma de calculo prevista no estatuto;

A forma de cálculo dos dividendos está descrita no Capítulo VII do estatuto social da Companhia, transcrito a seguir, notadamente nos artigos 34 e 36.

“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.

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

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

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

b. Informar se ele está sendo pago integralmente;

O dividendo obrigatório está sendo integralmente pago.

c. Informar o montante eventualmente retido.

Não há dividendo retido.

11 – Havendo retenção de dividendo obrigatório devido a situação financeira da companhia:

- a. Informar o montante da retenção;
- b. Descrever, pormenorizadamente, a situação financeira da companhia, abordando, inclusive, aspectos relacionados à análise de liquidez, ao capital de giro e fluxo de caixa positivos;
- c. Justificar a retenção dos dividendos.

Não há.

12 – Havendo destinação de resultado para reserva de contingências:

- a. Identificar o montante destinado à reserva;
- b. Identificar a perda considerada provável e sua causa;
- c. Explicar porque a perda foi considerada provável;
- d. Justificar a constituição da reserva.

Não há.

- 13 – Havendo destinação de resultado para reserva de lucros a realizar:**
a. Informar o montante destinado a reserva de lucros a realizar;
b. Informar a natureza dos lucros não realizados que deram origem à reserva.

O montante destinado a reserva de lucros a realizar é de R\$ 221.725 mil.
A natureza dos lucros não realizados está no ajuste a valor justo sobre propriedades para investimento e ativos biológicos em empresas controladas e coligadas.

- 14 – Havendo destinação de resultado para reservas estatutárias:**
a. Descrever as cláusulas estatutárias que estabelecem a reserva;

A reserva estatutária esta prevista no artigo 38 do estatuto social transcrito abaixo.

ARTIGO 38 – A parcela dos lucros que remanescer, após as deduções previstas nos artigos 32 a 37, será transferida a uma Reserva para Investimentos, destinada a investimentos que venham a integrar o Ativo Circulante ou Permanente da Companhia.

- b. Identificar o montante destinado a reserva;**

O montante destinado a reserva e' de R\$ 11.516 mil.

- c. Descrever como o montante foi calculado.**

	31/12/2010
Lucro Líquido do Exercício	18.645
Realização da reserva de reavaliação de controladas	156
Reserva Legal - 5%	(940)
Base de Calculo dos Dividendos	17.860
Dividendo mínimo obrigatório (25%) e Dividendo ações PNB (10%)	6.345

15 – Havendo retenção de lucros prevista em orçamento de capital:

- a. Identificar o montante da retenção;**
- b. Fornecer cópia do orçamento de capital.**

Não há.

16 – Havendo destinação de resultado para reserva de incentivos fiscais:

- a. Informar o montante destinado a reserva;**
- b. Explicar a natureza da destinação.**

Não há.