

**EVEN Construtora e
Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e
Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2009 e de 2008
e parecer dos auditores independentes

Parecer dos auditores independentes

Aos Administradores e Acionistas
EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

- 1 Examinamos os balanços patrimoniais da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e os balanços patrimoniais consolidados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e as correspondentes demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e as correspondentes demonstrações consolidadas do resultado, dos fluxos de caixa e do valor adicionado dos exercícios findos nessas datas, elaborados sob a responsabilidade de sua administração. Nossa responsabilidade é a de emitir parecer sobre essas demonstrações financeiras.
- 2 Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil, as quais requerem que os exames sejam realizados com o objetivo de comprovar a adequada apresentação das demonstrações financeiras em todos os seus aspectos relevantes. Portanto, nossos exames compreenderam, entre outros procedimentos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Companhia; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da Companhia, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.
- 3 Somos de parecer que as referidas demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 e o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido, os fluxos de caixa e os valores adicionados da EVEN Construtora e Incorporadora S.A., bem como o resultado consolidado das operações e os fluxos de caixa e os valores adicionados consolidados dos exercícios findos nessas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

- 4 Conforme mencionado na Nota 2 às demonstrações financeiras, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil durante 2008, as demonstrações financeiras referentes ao exercício anterior, apresentadas para fins de comparação, foram ajustadas e estão sendo reapresentadas como previsto na NPC 12 - "Práticas Contábeis, Mudanças nas Estimativas Contábeis e Correção de Erros".

São Paulo, 01 de Março de 2010

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro
Em milhares de reais**

Ativo	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008		2009	2008	2009	2008
Circulante					Circulante				
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 3)	105.263	112.380	281.571	262.179	Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	25.361		136.264	84.042
Contas vinculadas (Nota 4)			32.220	59.952	Fornecedores	153	1.271	34.592	34.114
Contas a receber (Nota 5)	6.599	19.649	1.033.999	540.539	Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	847	5.318	17.242	31.194
Imóveis a comercializar (Nota 6)	15.823	14.745	555.226	452.092	Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 12)	407	225	7.115	7.381
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos (Nota 12)	16.765	12.735	40.492	20.950	Adiantamentos de clientes (Nota 13)	507	348	129.737	101.110
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	319	2.421	319	2.421	Impostos e contribuições a recolher	10.401	11.857	31.886	25.723
Impostos e contribuições a compensar	7.485	9.178	11.506	11.152	Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	319	2.421	34.357	21.546
Demais contas a receber	16.079	14.039	54.891	29.404	Partes relacionadas (Nota 11)	165.443	11.801	3.050	4.967
	<u>168.333</u>	<u>185.147</u>	<u>2.010.224</u>	<u>1.378.689</u>	Debêntures (Nota 10)	16.830	14.291	16.830	14.291
					Dividendos propostos (Nota 17(b))	29.733	14.258	29.733	14.258
Não circulante					Cessão de recebíveis (Nota 5(b))	2.067	5.636	15.316	12.303
Realizável a longo prazo					Demais contas a pagar	13.273	1.750	30.464	12.812
Contas a receber (Nota 5)	24.105	30.287	136.577	143.999		<u>265.341</u>	<u>69.176</u>	<u>486.586</u>	<u>363.741</u>
Imóveis a comercializar (Nota 6)			101.675	200.746	Não circulante				
Adiantamentos para futuro aumento de capital (Nota 7)	192.372	141.363	1.165	3.606	Empréstimos e financiamentos (Nota 9)	126.610	142.133	433.672	216.234
Partes relacionadas (Nota 11)	8.916	4.479	200	601	Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	2.425	3.121	27.752	38.627
Imposto de renda e contribuição e social diferidos (Nota 16)	1.163	1.851	1.163	1.924	Tributos a pagar (Nota 15)	440	1.263	40.528	26.064
Demais contas a receber	6.866	4.963	7.341	4.976	Adiantamentos para futuros investimentos (Nota 7)			3.552	4.115
	<u>233.422</u>	<u>182.943</u>	<u>248.121</u>	<u>355.852</u>	Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 16)	1.163	1.851	4.538	4.439
Investimentos (Nota 7)	1.160.256	883.460	11	11	Debêntures (Nota 10)	303.751	248.934	303.751	248.934
Ágio (Nota 7)	2.511	4.615			Plano de opção de ações (Nota 20)	1.946	6.893	1.946	6.893
Imobilizado (Nota 8)	6.819	5.015	11.518	23.336	Cessão de recebíveis (Nota 5(b))	18.090	19.570	43.788	35.173
Intangível (Nota 8)	2.752	3.360	2.893	3.532	Demais contas a pagar	428	439	8.802	4.207
	<u>1.405.760</u>	<u>1.079.393</u>	<u>262.543</u>	<u>382.731</u>		<u>454.853</u>	<u>424.204</u>	<u>868.329</u>	<u>584.686</u>
					Participação de minoritários			32.060	23.909
					Patrimônio líquido (Nota 17)				
					Capital social	757.264	757.262	757.264	757.262
					Custos de transação		(22.784)		(22.784)
					Plano de opção de ações (Nota 20)	10.981	8.996	10.981	8.996
					Reservas de lucros	85.654	27.686	117.547	45.610
						<u>853.899</u>	<u>771.160</u>	<u>885.792</u>	<u>789.084</u>
Total do ativo	<u>1.574.093</u>	<u>1.264.540</u>	<u>2.272.767</u>	<u>1.761.420</u>	Total do passivo e patrimônio líquido	<u>1.574.093</u>	<u>1.264.540</u>	<u>2.272.767</u>	<u>1.761.420</u>

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Receita bruta operacional				
Incorporação e revenda de imóveis	7.567	24.390	1.198.130	837.087
Prestação de serviços	51.678	44.479	20.302	28.813
Deduções da receita bruta	(5.736)	(5.925)	(50.227)	(38.377)
Receita líquida operacional	53.509	62.944	1.168.205	827.523
Custo incorrido das vendas realizadas	(42.788)	(31.313)	(835.886)	(551.881)
Lucro bruto	10.721	31.631	332.319	275.642
Receitas (despesas) operacionais				
Comerciais (Nota 6)	(4.896)	(2.160)	(70.880)	(88.063)
Gerais e administrativas	(64.220)	(61.228)	(68.513)	(68.334)
Remuneração da administração	(8.311)	(9.570)	(8.311)	(9.570)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	1.964	(3.155)	3.276	(4.375)
	(75.463)	(76.113)	(144.428)	(170.342)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	(64.742)	(44.482)	187.891	105.300
Resultado das participações societárias (Nota 7)				
Equivalência patrimonial	225.313	126.843		
Provisão para perdas	(1.262)	(2.641)		
Amortização do ágio	(2.104)	(3.298)		
Resultado financeiro				
Despesas financeiras	(53.613)	(48.358)	(43.844)	(38.860)
Receitas financeiras	6.893	13.197	35.468	35.270
Variações monetárias e cambiais, líquidas		(96)		(3.975)
	175.227	85.647	(8.376)	(7.565)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	110.485	41.165	179.515	97.735
Imposto de renda e contribuição social				
Corrente			(28.104)	(18.727)
Diferido			(15.773)	(7.421)
			(43.877)	(26.148)
Lucro líquido antes da participação dos minoritários	110.485	41.165	135.638	71.587
Participação de minoritários			(11.184)	(12.496)
Lucro líquido do exercício	110.485	41.165	124.454	59.091
Ações em circulação no final do exercício	178.730.052	178.500.030		
Lucro líquido por ação do capital social no fim do exercício - R\$	0,62	0,23		

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Em milhares de reais

	Capital social	Custos de transação	Plano de opção de ações	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Total
				Legal	Retenção de lucros		
Em 31 de dezembro de 2007	607.257	(22.784)	5.443	779		590.695	
Aumento e integralização de capital (Nota 17)	150.005					150.005	
Lucro líquido do exercício					41.165	41.165	
Plano de opção de ações (Nota 20)			3.553			3.553	
Destinação do lucro							
Reserva legal				2.058	(2.058)		
Dividendos propostos - R\$ 0,08 por ação (Nota 17)					(14.258)	(14.258)	
Reserva de retenção de lucros (Nota 17(b))					24.849	(24.849)	
Em 31 de dezembro de 2008	757.262	(22.784)	8.996	2.837	24.849	771.160	
Absorção dos custos de transação		22.784			(22.784)		
Aumento e integralização de capital (Nota 17)	2					2	
Lucro líquido do exercício					110.485	110.485	
Plano de opção de ações (Nota 20)			1.985			1.985	
Destinação do lucro							
Reserva legal				5.524	(5.524)		
Dividendos propostos - R\$ 0,02 por ação (Nota 17)					(29.733)	(29.733)	
Reserva de retenção de lucros (Nota 17(b))					75.228	(75.228)	
Em 31 de dezembro de 2009	757.264		10.981	8.361	77.293	853.899	

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

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Demonstrações do valor adicionado
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais**

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Receitas				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	59.245	68.869	1.218.432	865.900
Outras receitas	182	1.230		
Provisão para devedores duvidosos - reversão/constituição	(747)	175	(747)	175
	<u>58.680</u>	<u>70.274</u>	<u>1.217.685</u>	<u>866.075</u>
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(5.909)	(11.407)	(799.005)	(531.974)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(24.485)	(19.503)	(94.066)	(109.885)
	<u>(30.394)</u>	<u>(30.910)</u>	<u>(893.071)</u>	<u>(641.859)</u>
Valor adicionado bruto	<u>28.286</u>	<u>39.364</u>	<u>324.614</u>	<u>224.216</u>
Retenções				
Depreciação e amortização	(2.474)	(2.118)	(3.448)	(5.860)
Amortização de ágio em controladas	(2.104)	(3.298)		
	<u>(4.578)</u>	<u>(5.416)</u>	<u>(3.448)</u>	<u>(5.860)</u>
Valor adicionado produzido pela sociedade	<u>23.708</u>	<u>33.948</u>	<u>321.166</u>	<u>218.356</u>
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	225.313	126.843		
Provisão para perdas em sociedades investidas	(1.262)	(2.641)		
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	6.893	13.101	35.468	31.295
	<u>230.944</u>	<u>137.303</u>	<u>35.468</u>	<u>31.295</u>
Valor adicionado total a distribuir	<u>254.652</u>	<u>171.251</u>	<u>356.634</u>	<u>249.651</u>
Distribuição do valor adicionado				
Salários e encargos	(53.754)	(42.481)	(53.754)	(42.481)
Participação dos empregados nos lucros	(10.730)	(6.611)	(10.730)	(6.611)
Plano de opção de ações	2.960	(5.098)	2.960	(5.098)
Remuneração da administração	(8.311)	(9.570)	(8.311)	(9.570)
Impostos, taxas e contribuições	(18.341)	(16.212)	(104.939)	(73.689)
Despesas financeiras - inclui variações monetárias	(53.613)	(48.358)	(43.844)	(38.860)
Aluguéis	(2.378)	(1.756)	(2.378)	(1.755)
Participação de minoritários no resultado			(11.184)	(12.496)
Dividendos	(29.733)	(14.258)	(29.733)	(14.258)
Lucros retidos	(80.752)	(26.907)	(94.721)	(44.833)
	<u>(254.652)</u>	<u>(171.251)</u>	<u>(356.634)</u>	<u>(249.651)</u>

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

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fluxos de caixa das atividades operacionais				
Lucro líquido antes do imposto de renda e da contribuição social	110.485	41.165	179.515	97.735
Despesas (receitas) que não afetam o fluxo de caixa				
Resultado na alienação de participação	(182)	(1.230)		
Amortização de ágio	2.104	3.298		
Equivalência patrimonial	(225.313)	(126.843)		
Depreciação e amortização	2.474	2.118	3.448	5.860
Provisão para perdas em sociedades investidas	(1.262)	(2.641)		
Plano de opção de ações	(2.960)	5.098	(2.960)	5.098
Juros provisionados	32.047	23.716	34.489	27.911
	(82.607)	(55.319)	214.492	136.604
Variações nos ativos e passivos circulantes e de longo prazo				
Aumento em contas vinculadas			27.732	(59.952)
Aumento em contas a receber	19.232	(960)	(486.038)	(304.657)
Diminuição (aumento) em imóveis a comercializar	(1.078)	10.709	(4.063)	(169.689)
Aumento em conta-corrente com parceiros nos empreendimentos, líquido de parcelas classificadas no passivo	(3.848)	(8.299)	(19.808)	(8.952)
Aumento em impostos e contribuições a compensar	1.693	(3.805)	(354)	(4.778)
Aumento nos demais ativos	(3.943)	(12.993)	(27.852)	(19.546)
Aumento (diminuição) de fornecedores	(1.118)	(2.587)	478	8.547
Aumento (diminuição) de contas a pagar pela aquisição de imóveis	(5.167)	(7.571)	(24.827)	(38.296)
Aumento (diminuição) de adiantamentos de clientes	159	(2)	28.627	71.092
Aumento de impostos e contribuições a recolher	(2.279)	7.024	20.627	26.229
Aumento (diminuição) em desconto de recebíveis	(5.049)		11.628	
Aumento (diminuição) em outros passivos	11.512	216	22.247	12.308
Aumento (diminuição) na participação de acionistas não controladores			(3.033)	(3.784)
Caixa aplicado nas operações	(72.493)	(73.587)	(240.144)	(354.874)
Juros pagos	(33.763)	(29)	(59.979)	(2.474)
Imposto de renda e contribuição social pagos			(28.104)	(18.727)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(106.256)	(73.616)	(328.227)	(376.075)
Fluxos de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(3.670)	(3.228)	9.009	(25.363)
Aumento dos investimentos	(139.205)	(312.882)		
Lucros recebidos	93.844	86.365		
Parcela recebida na alienação de participação em investimento	(5.940)	34.610		
Adiantamento para futuro aumento de capital	(49.747)	(105.575)		
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(104.718)	(300.710)	9.009	(25.363)

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercícios findos em 31 de dezembro
Em milhares de reais**

(continuação)

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Fluxos de caixa das atividades de financiamentos				
De terceiros				
Adiantamentos para futuro aumento de capital em investidas, efetuadas pelos parceiros			1.878	1.416
Ingresso pela emissão de debêntures	75.000	250.000	75.000	250.000
Gastos com a emissão de debêntures	790		790	
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	18.627	209.776	416.440	373.781
Pagamento de empréstimos e financiamentos	(25.491)	(230.804)	(139.726)	(286.900)
	<u>68.926</u>	<u>228.972</u>	<u>354.382</u>	<u>338.297</u>
Dos acionistas/partes relacionadas				
Ingresso (pagamento) a partes relacionadas, líquido	149.205	8.419	(1.516)	(216)
Integralização de capital	2	150.005	2	150.005
Gastos com oferta pública de ações				
Dividendos pagos	(14.258)	(6.897)	(14.258)	(6.897)
	<u>203.875</u>	<u>380.499</u>	<u>338.610</u>	<u>481.189</u>
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamentos				
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(7.117)	6.173	19.392	79.751
Saldos de caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	<u>112.380</u>	<u>106.207</u>	<u>262.179</u>	<u>182.428</u>
No final do exercício	<u>105.263</u>	<u>112.380</u>	<u>281.571</u>	<u>262.179</u>

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

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

1 Contexto operacional

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. (a "Companhia") é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo obtido seu registro de Companhia Aberta junto à Comissão de Valores Monetários (CVM) em 2 de março de 2007 e, a partir de 2 de abril de 2007, suas ações passaram a ser comercializadas na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA) - Novo Mercado - sob a sigla EVEN3.

A Companhia e suas sociedades controladas têm por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e a participação em outras sociedades.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado pela Companhia e por suas sociedades controladas ou em conjunto com outros parceiros. A participação de terceiros ocorre de forma direta no empreendimento ou por meio de participação em sociedades, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento.

As sociedades controladas compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula Compromissória constante no seu estatuto social.

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

2.1 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 16 de março de 2009.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, em conformidade com a legislação societária brasileira e normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração destas demonstrações financeiras correspondem às normas e orientações que estão vigentes para as demonstrações

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 Em milhares de reais, exceto quando indicado

financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2009, que serão diferentes daquelas que serão utilizadas para elaboração das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2010, conforme descrito no item 2.3 a seguir.

Na elaboração das demonstrações financeiras, é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção das vidas úteis dos bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos, custos orçados e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

As seguintes reclassificações foram efetuadas nas cifras comparativas do balanço patrimonial, relacionado com o exercício social findo em 31 de dezembro de 2008: (a) transferência de descontos de recebíveis, no montante de R\$ 25.206 (consolidado: R\$ 47.476), do ativo para o passivo correspondente; (b) transferência de encargos a apropriar sobre a emissão de debêntures, no montante de R\$ 1.442 (controladora e consolidado), do ativo circulante para o passivo circulante (R\$ 376) e para o passivo não circulante (R\$ 1.066); e transferência do Plano e Opção de Ações, no montante de R\$ 8.996, do passivo não circulante para o patrimônio líquido.

2.2 Principais práticas contábeis

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa e depósitos bancários, demonstrados ao custo, e aplicações em fundos de investimento e em títulos e valores mobiliários de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor. No balanço patrimonial e nas demonstrações de fluxo de caixa, caixa e equivalentes de caixa são apresentados líquidos dos saldos tomados em contas garantidas.

(b) Instrumentos financeiros

(i) Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A administração determina a

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente, classificados como equivalentes de caixa. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações em seu valor justo são apresentados na demonstração do resultado em "Resultado financeiro", no período em que ocorrem.

Empréstimos e recebíveis

Incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante todos aqueles com prazo de vencimento inferior a 12 meses após a data do balanço; caso contrário, estes são classificados como ativos não circulantes. Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os empréstimos a coligadas, contas a receber de clientes, demais contas a receber e caixa e determinados equivalentes de caixa. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Valor justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra. Para os ativos financeiros sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação. Essas técnicas incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros, a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares, a análise de fluxos de caixa descontados e os modelos de precificação de opções que fazem o maior uso possível de informações geradas pelo mercado e contam o mínimo possível com informações geradas pela administração da própria entidade.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está registrado por valor acima de seu valor recuperável (*impairment*). Se houver alguma evidência para os ativos financeiros disponíveis para venda, a perda cumulativa - mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o valor justo atual, menos qualquer perda por *impairment* desse ativo financeiro previamente reconhecida no resultado - é retirada do patrimônio e reconhecida na demonstração do resultado.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(c) Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se o percentual encontrado da relação entre o custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno) e seu custo total orçado, sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas acumuladas a serem reconhecidas, sobre o qual deduz-se as parcelas recebidas.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual. Os juros e variação monetária, incidentes sobre as contas a receber de unidades concluídas, são apropriados ao resultado financeiro quando auferidos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

A provisão para créditos de realização 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. A provisão constituída, a partir dessa avaliação, corresponde ao saldo a receber das unidades entregues e com parcelas vencidas há mais de 180 dias, uma vez que a posse do imóvel pelo cliente somente é efetivada caso o mesmo esteja cumprindo com suas obrigações contratuais. O valor da provisão corresponde ao valor contábil do contas a receber, uma vez que, nessas circunstâncias, torna-se difícil estimar eventual valor recuperável.

O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo IPCA. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado, sendo sua taxa média no exercício findo em 31 de dezembro de 2009 de 5,7% ao ano. (31 de dezembro de 2008 - 8,6% ao ano).

(d) Estoques

Os imóveis prontos a comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

O custo compreende materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção).

O valor líquido realizável é o preço de venda estimado para o curso normal dos negócios, deduzidos os custos de execução e as despesas de vendas. Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar, concluídos ou em construção, exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, uma perda da redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinado que o valor contábil não seja recuperável. A recuperação do valor contábil de cada empreendimento imobiliário e revisada quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem riscos do valor contábil não ser recuperável, caso confirmado, uma provisão é contabilizada.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de permutas por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou estágio de andamento da mesma.

(e) Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

Nas empresas tributadas pelo lucro real, o imposto de renda e a contribuição social são calculados pelas alíquotas regulares de 15% acrescida de adicional de 10% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, sobre o lucro contábil do exercício, ajustado segundo critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas, cujo faturamento anual do exercício anterior tenha sido inferior a R\$ 48.000, optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% e a da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente da prestação de serviços e 100% das receitas financeiras), sobre as quais aplicam-se as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser usado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações. O imposto de renda e a contribuição social diferidos estão apresentados na Nota 16.

(f) Investimentos em controladas

(i) Valor patrimonial

Quando a Companhia detém mais da metade do capital social votante de outra sociedade, esta é considerada uma controlada. Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da controlada, garantindo-lhe o controle compartilhado.

Os investimentos em sociedades controladas são registrados e avaliados pelo método de equivalência patrimonial, reconhecida "Resultado do exercício como receita (ou despesa) operacional". Ganhos ou transações a realizar entre a Companhia e suas controladas são eliminados na medida da participação da Companhia; perdas não realizadas também são eliminadas, a menos que a transação forneça evidências de perda permanente (*impairment*) do ativo transferido.

Os investimentos da Companhia nas controladas incluem ágio (líquido de amortização acumulada) na aquisição. Quando a participação da Companhia nas perdas das controladas iguala ou ultrapassa o valor do investimento, a Companhia não reconhece perdas adicionais, a menos que tenha assumido obrigações, feito pagamentos em nome dessas sociedades ou feito adiantamentos para futuro aumento de capital.

O custo de aquisição de uma sociedade controlada é mensurado pelo valor contábil dos ativos líquidos da controlada. O montante do custo de aquisição que ultrapassa o valor contábil dos ativos líquidos da controlada adquirida é registrado como ágio.

Quando necessário, as práticas contábeis das controladas são alteradas para garantir uniformidade com as práticas adotadas pela Companhia.

(ii) Ágio

O ágio é apurado na aquisição ou na subscrição de capital em outra sociedade, representado

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

pelo valor do custo de aquisição do investimento que superar o valor da equivalência

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

patrimonial, calculada a partir do percentual de aquisição ou subscrição sobre o valor do patrimônio líquido da outra sociedade.

O ágio é amortizado de acordo com o fundamento que o determinou ao longo da vida útil estimada. A administração determina a vida útil estimada do investimento baseada em sua avaliação das respectivas sociedades adquiridas no momento da aquisição, considerando fatores como os valores de mercado de estoques de terrenos, a capacidade de geração de resultados nos empreendimentos lançados e/ou a serem lançados no futuro e outros fatores inerentes. O ágio não justificado por fundamentos econômicos é reconhecido imediatamente como perda, no resultado do exercício.

(g) Ativo imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 8, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos bens.

A sede da Companhia, suas filiais e controladas localizam-se em imóveis alugados de terceiros.

(h) Redução ao valor recuperável de ativos

O imobilizado e outros ativos não circulantes, inclusive o ágio e os ativos intangíveis, são revistos anualmente para se identificar evidências de perdas não recuperáveis, ou ainda, sempre que eventos ou alterações nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Quando este for o caso, o valor recuperável é calculado para verificar se há perda. Quando houver perda, ela é reconhecida pelo montante em que o valor contábil do ativo ultrapassa seu valor recuperável, que é o maior entre o preço líquido de venda e o valor em uso de um ativo. Para fins de avaliação, os ativos são agrupados no menor grupo de ativos para o qual existem fluxos de caixa identificáveis separadamente.

(i) Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

A Companhia reconhece provisão para contratos onerosos quando os benefícios que se esperam auferir de um contrato forem menores do que os custos inevitáveis para satisfazer as obrigações assumidas por meio do contrato.

(j) Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia implementou, em abril de 2008, programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre (VGBL) para os empregados e dirigentes que atendam as condições estipuladas para ingresso no mesmo. Referido programa prevê contribuições mensais pela Companhia, a qual não assume obrigações com os participantes após sua aposentadoria ou saída da Companhia (Nota 21).

A contabilização dos custos deste plano é determinada pelos valores das contribuições mensais que representam a obrigação da Companhia, nos termos estabelecidos contratualmente.

A Companhia mantém plano de opção para compra de ações (*stock options*), como mencionado na Nota 20.

Adicionalmente, possui plano de bônus, o qual é usualmente reconhecido quando do encerramento do exercício, momento em que o valor pode ser mensurado de maneira confiável pela administração da Companhia.

(k) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece planos de remuneração com base em ações, dos quais o plano para os empregados será liquidado em ações da Companhia e o plano para os executivos será liquidado, a sua escolha, em dinheiro ou em ações, segundo os quais a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas), em contrapartida ao patrimônio líquido, para as opções dos empregados, e no passivo, para as opções dos executivos, prospectivamente.

Na data-base das demonstrações financeiras, a Companhia revisa suas estimativas da quantidade de opções cujos direitos devem ser adquiridos com base nas condições. Adicionalmente, no caso das opções registradas no passivo, revisa ainda o valor justo das

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

opções concedidas. A Companhia reconhece o impacto da revisão das estimativas iniciais na demonstração do resultado, em contrapartida ao patrimônio líquido, para as opções dos empregados, e em contrapartida ao passivo, para as opções dos executivos. No caso das opções dos executivos, caso optem pela sua liquidação em ações por ocasião do exercício, o valor correspondente é transferido para o patrimônio líquido.

(l) Empréstimos, financiamentos e debêntures

Os empréstimos e financiamentos tomados são reconhecidos contabilmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido (*pro rata temporis*), líquido das amortizações efetuadas.

As debêntures, não conversíveis em ações, têm seu reconhecimento de forma similar a dos empréstimos e financiamentos.

(m) Capital social

Está representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

(n) Reservas de lucros

A reserva legal é calculada na base de 5% do lucro líquido do exercício, conforme determinação da Lei nº 6.404/76.

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios estabelecido em plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia, o qual estará sendo submetido a aprovação pela Assembleia Geral Ordinária.

**(o) Reconhecimento do resultado de incorporação
e venda de imóveis e outras**

Nas vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, foram observados os procedimentos e normas estabelecidos pela Resolução nº 963 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), quais sejam:

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 Em milhares de reais, exceto quando indicado

- . o custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- . é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- . os montantes das receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- . os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, bem como os encargos financeiros das demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos, incluindo debêntures, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido do empreendimento e refletido no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento a que foram apropriados;

Os encargos financeiros das operações de financiamento cujos recursos não foram aplicados nos empreendimentos são apropriados ao resultado financeiro quando incorridos, assim como das contas a pagar de terrenos e das operações de crédito imobiliário incorridos após a conclusão da construção.

(p) Despesas comerciais

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não constituindo despesa da Companhia e de suas controladas.

As despesas com propaganda, *marketing*, promoções e outras atividades correlatas estão reconhecidas no resultado diretamente relacionadas com cada empreendimento.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados com a construção de estande de vendas e do apartamento-modelo, quando sua vida útil estimada é superior a um ano, possuem natureza de caráter prioritariamente tangível e, dessa forma, são registrados na rubrica "Ativo imobilizado", sendo depreciados de acordo com o prazo de sua vida útil estimada. O encargo de depreciação correspondente é alocado na rubrica "Despesas com vendas".

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(q) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), como mencionadas na Nota 7, bem como do Fundo exclusivo para aplicações financeiras da Companhia e suas sociedades controladas, como mencionado na Nota 3. Nas demonstrações financeiras consolidadas foram eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as sociedades consolidadas, bem como os investimentos, sendo destacada a participação dos minoritários. Para as sociedades controladas sob controle comum, as demonstrações financeiras são consolidadas de forma proporcional.

A Companhia incorreu em encargos financeiros nas operações de financiamento através de debêntures (Nota 10), cujos recursos foram, entre outros, aplicados na aquisição de novos terrenos e em empreendimentos em construção (Nota 6) das sociedades controladas, os quais foram a elas transferidos através de adiantamentos ou subscrição de capital (Nota 7); em decorrência, parcela dos encargos financeiros incorridos pela controladora nas operações de debêntures está sendo apropriada, para fins de consolidação, ao custo incorrido nos empreendimentos das sociedades controladas, sendo a parcela remanescente em seus estoques apresentada como item de conciliação entre o patrimônio líquido e o resultado da sociedade controladora e o consolidado.

	2009		2008	
	Lucro líquido do exercício	Patrimônio líquido	Lucro líquido (prejuízo) do exercício	Patrimônio líquido
Saldos da controladora	110.485	853.899	41.165	771.160
Reversão (provisão) para passivo a descoberto de sociedades controladas			2	
Reversão dos juros nos estoques do exercício anterior	(17.924)			
Capitalização de juros incorridos pela controladora nos empreendimentos em construção das controladas	31.893	31.893	17.924	17.924
	13.969	31.893	17.926	17.924
Saldos do consolidado	124.454	885.792	59.091	789.084

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

2.3 Normas e interpretações de normas que ainda não estão em vigor

As normas e interpretações de normas relacionadas a seguir, foram publicadas e são obrigatórias para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2010. Além dessas, também foram publicadas outras normas e interpretações que alteram as práticas contábeis adotadas no Brasil, dentro do processo de convergência com as normas internacionais. As normas a seguir são apenas aquelas que poderão (ou deverão) impactar as demonstrações financeiras da Companhia de forma mais relevante. Nos termos dessas novas normas, as cifras do exercício de 2009, aqui apresentadas, deverão ser reapresentadas para fins de comparação, quando da apresentação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. A Companhia não adotou antecipadamente essas normas no exercício findo em 31 de dezembro de 2009.

- . CPC 22 - Informação por Segmento
- . CPC 30 - Receitas e ICPC 02 - Contratos de Construção do Setor Imobiliários
- . CPC 36 - Demonstrações Consolidadas
- . CPC 37 - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade
- . CPC 38 a 40 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento, Mensuração, Apresentação e Evidenciação

A Companhia deverá passar a preparar informação por segmento e alterações devem ocorrer na apresentação das demonstrações financeiras consolidadas, uma das quais a apresentação da participação dos acionistas não controladores como item integrante do patrimônio líquido.

A ICPC 02, combinada com a CPC 30, trazem mudanças significativas em relação às práticas contábeis anteriormente estabelecidas pela OCPC01 para as entidades de incorporação Imobiliária. A Companhia está avaliando os impactos dessas mudanças nas demonstrações financeiras da Companhia, não havendo ainda sua quantificação.

Com relação a divulgação ao mercado das demonstrações contábeis preparadas de acordo com padrões contábeis internacionais, através do Comunicado Externo nº 021/2009 de 16 de novembro de 2009, a BM&FBOVESPA divulgou que, face a evolução da legislação nacional

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

sobre práticas contábeis, as Companhias Listadas no Novo Mercado estão dispensadas de prepará-las para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, devendo, todavia, apresentá-las de forma comparativa com as demonstrações financeiras do exercício social a findar em 31 de dezembro de 2010, procedimento este estabelecido pela Comissão de Valores Mobiliários também às demais Companhias abertas, através da Instrução CVM nº 457 de 16 de julho de 2007.

3 Caixa e equivalentes de caixa

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caixa e bancos	3.069	2.174	24.689	11.858
Fundos de investimento - renda fixa (i)	53.844	106.293	123.726	154.950
Fundo de investimento - <i>stone</i> (ii)	48.350	3.913	133.155	95.371
	<u>105.263</u>	<u>112.380</u>	<u>281.570</u>	<u>262.179</u>

- (i) Taxas médias equivalentes a 100,5% a 104% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- (ii) Fundo exclusivo para aplicação de recursos da Companhia e de suas sociedades controladas, apresentado de forma consolidada. As aplicações integrantes do referido Fundo estão valorizadas a valor de mercado em 31 de dezembro de e correspondem a: (i) operações compromissadas, no montante de R\$ 12.364 (2008 - R\$ 23.388); (ii) Certificados de Depósitos Bancários (CDBs), no montante de R\$ 60.620 (2008 - R\$ 54.868); (c) letras do tesouro nacional, no montante de R\$ 58.647 (2008 - R\$ 17.115); e (iv) debêntures de empresas de energia, no montante de R\$ 1.525. Todas as aplicações do Fundo estão valorizadas a valor de mercado.

4 Contas vinculadas

Estão representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais são disponibilizados à Companhia à medida do progresso físico de execução dos correspondentes

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

empreendimentos.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

5 Contas a receber e cessão de recebíveis

(a) Contas a receber

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Empreendimentos concluídos	<u>25.471</u>	<u>27.575</u>	<u>261.855</u>	<u>93.306</u>
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	73.183	65.879	1.783.059	1.221.129
Ajuste a valor presente		(245)	(25.928)	(31.272)
Parcelas recebidas	<u>(66.670)</u>	<u>(42.740)</u>	<u>(847.129)</u>	<u>(598.091)</u>
	<u>6.513</u>	<u>22.894</u>	<u>910.002</u>	<u>591.766</u>
Contas a receber apropriado	31.984	50.469	1.171.857	685.072
Realizável a longo prazo	(24.105)	(30.287)	(136.577)	(143.999)
Provisão para créditos de realização duvidosa	<u>(1.280)</u>	<u>(533)</u>	<u>(1.281)</u>	<u>(534)</u>
Ativo circulante	<u><u>6.599</u></u>	<u><u>19.649</u></u>	<u><u>1.033.999</u></u>	<u><u>540.539</u></u>

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M) ou pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis* a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na Nota 2(o)), líquida das parcelas já recebidas.

Como informação complementar, o saldo total de contas a receber referente à atividade de incorporação imobiliária, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado:

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Contas a receber apropriado	31.984	50.714	1.197.785	716.344
Parcela classificada em adiantamento de clientes (Nota 13)			(128.264)	(99.299)
Receita de vendas a apropriar (*)	80	6.329	1.374.454	1.255.851
Total do contas a receber	32.064	57.043	2.443.975	1.872.896
Parcelas recebíveis em um ano	(13.263)	(28.920)	(1.054.799)	(582.697)
Parcelas recebíveis a longo prazo	<u>18.801</u>	<u>28.123</u>	<u>1.389.176</u>	<u>1.290.199</u>

(*) Sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

O contas a receber, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser assim demonstrado, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
2009		28.920		582.697
2010	13.263	7.463	1.054.799	552.873
2011	5.495	6.431	729.974	376.234
2012	4.592	5.374	345.402	78.248
2013	3.070	3.309	74.325	57.986
2014 em diante	5.644	5.546	239.475	224.858
	<u>32.064</u>	<u>57.043</u>	<u>2.443.975</u>	<u>1.872.896</u>

As principais informações relacionadas com os empreendimentos em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Receita de vendas a apropriar (i)	80	6.329	1.374.454	1.255.851
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas (ii)	(48)	(3.422)	(904.979)	(834.400)
	<u>32</u>	<u>2.907</u>	<u>469.475</u>	<u>421.451</u>

(i) Sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

(ii) Não corresponde a informação contábil, dessa forma é uma informação não auditada.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(b) Cessão de recebíveis

As operações de cessão de recebíveis, no montante de R\$ 20.157 na controladora (2008 - R\$ 25.206) e R\$ 59.104 no consolidado (2008 - R\$ 47.476), estão apresentadas no passivo (circulante e não circulante) e correspondem a desconto de contas a receber de empreendimentos concluídos, às taxas entre 10% e 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou IPCA.

Adicionalmente, em garantia das operações de cessão de recebíveis foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar com o pagamento de eventual crédito inadimplente.

6 Imóveis a comercializar

Representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelos custos incorridos das unidades imobiliárias a comercializar (imóveis prontos e em construção), como demonstrado a seguir:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Adiantamentos para aquisição de terrenos	2.422	2.493	12.278	28.862
Terrenos	10.230	8.890	132.344	202.924
Imóveis em construção	571		480.175	409.543
Adiantamento a fornecedores			5.996	7.023
Imóveis concluídos	<u>2.600</u>	<u>3.362</u>	<u>26.108</u>	<u>4.486</u>
	15.823	14.745	656.901	652.838
Realizável a longo prazo			<u>(101.675)</u>	<u>(200.746)</u>
Ativo circulante	<u>15.823</u>	<u>14.745</u>	<u>555.226</u>	<u>452.092</u>

A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na Nota 9.

Os custos incorridos e a incorrer de empreendimentos em construção podem ser assim demonstrados:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Custo incorrido das unidades em estoque	571		480.175	409.543
Custo orçado (*) total a incorrer (unidades em estoque)	<u>2</u>	<u>98</u>	<u>495.353</u>	<u>834.413</u>
Custo a apropriar das unidades em estoque	573	98	975.528	1.243.956
Custo orçado (*) a incorrer das unidades vendidas	<u>48</u>	<u>3.422</u>	<u>904.979</u>	<u>834.400</u>
Total do custo a apropriar	<u>621</u>	<u>3.520</u>	<u>1.880.507</u>	<u>2.078.356</u>

(*) Não corresponde a informação contábil, dessa forma é uma informação não auditada.

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de financiamento bancário e apropriados ao custo durante o período de construção (referidos na Nota 2(o)), pode ser assim demonstrada:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo nos estoques em 1º de janeiro	<u>20.645</u>	<u>491</u>
Encargos financeiros incorridos no exercício		
Financiamentos de terrenos (i)	16.701	8.834
Operações de crédito imobiliário	29.418	14.969
Demais operações de financiamento (ii)	<u>9.218</u>	<u>18.268</u>
	<u>55.337</u>	<u>42.071</u>
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	<u>(39.370)</u>	<u>(21.917)</u>
Saldo nos estoques no fim do exercício	<u>36.612</u>	<u>20.645</u>

(i) Não incluem encargos financeiros sobre o contas a pagar de terrenos, limitando-se aos empréstimos bancários obtidos com esta destinação específica.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(ii) Decorrentes, basicamente, das operações de emissão de debêntures.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

7 Investimentos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Em sociedades controladas	1.160.245	883.449		
Incentivos fiscais e outros	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>
Investimentos	<u>1.160.256</u>	<u>883.460</u>	<u>11</u>	<u>11</u>
Ágio a amortizar	<u>2.511</u>	<u>4.615</u>		

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(a) As principais informações das participações societárias mantidas estão resumidas a seguir:

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a) descoberto ajustado		Investimento	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Sociedades controladas de forma integral								
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	463	1.405	4.503	5.839	4.503	5.839
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(621)	(197)	5.097	4.338	5.097	4.338
Andromeda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.633	(1.512)	13.000	9.951	13.000	9.951
Antlia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(180)	(177)	9.221	6.588	9.221	6.588
Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (iv)	100,00	100,00		(22)		3.249		3.249
Áquila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	180	125	180	125
Áries Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	776	644	11.311	8.325	11.311	8.325
Auriga Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	420	421	420	421
Armadillo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(2)	3	
Bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.217)	(171)	4.843	5.816	4.843	5.816
Bee Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(2)	3	
Birds Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	9	(3)	9	
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.553	4.677	21.742	21.254	21.742	21.254
Butterfly Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12	(3)	10	9	10	9
Caelum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	873	1.750	18.098	8.581	18.098	8.581
Camelopardalis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	178	36	178	36
Capricornus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.755	11.535	45.327	35.193	45.327	35.193
Cassiopeia Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	83	84	83	84
Cat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.701	(2)	5.705	(2)	5.705	
Centaurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.152	1.359	32.205	22.678	32.205	22.678
Cepheus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.360	3.837	31.478	19.995	31.478	19.995
Cetus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.804	1.556	17.554	14.370	17.554	14.370
Chamaeleon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.840	1.739	30.511	23.026	30.511	23.026
Circinus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.155	671	23.572	11.691	23.572	11.691
City Projects Empreendimentos Ltda. (v)	100,00	50,00	(2.379)	5.089	18.978	31.229	18.978	15.615
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.409)	(4.265)	8.619	9.822	8.619	9.822
Columba Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	11.677	4.111	22.047	17.524	22.047	17.524
Concetto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.750	3.243	6.532	6.633	6.532	6.633
Delphinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	500	(412)	29.313	28.533	29.313	28.533

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a) descoberto ajustado		Investimento	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Delta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	2	(3)	2
Dolphin Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	4	(2)	4	
Dragon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	2	(2)	2	
Eagle Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	2	(2)	2	
Elephant Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	24	18	24	18
Epsilon Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.376	6.909	9.264	11.838	9.264	11.838
Epsilon Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	2	(3)	2	
Eridanus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4	(10)	143	252	143	252
Especiale Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.714	878	9.349	8.534	9.349	8.534
Even Arts Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.266	4.356	15.495	13.989	15.495	13.989
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.989	2.409	22.132	7.427	22.132	7.427
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.556	1.307	11.067	9.511	11.067	9.511
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(10)	(1.478)	(840)	(830)		
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.497	686	36.434	25.238	36.434	25.238
Fox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	679	(5)	679	
Gamma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(16)	(80)	4.046	4.062	4.046	4.062
Gemini Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10	(4)	183	762	183	762
Giraffe Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(664)	(16)	3.502	3.485	3.502	3.485
Goat Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	3	(2)	3	
Gorilla Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(771)	(6)	10.271	8.747	10.271	8.747
Green Prestação de Serviços de Construção Civil Ltda.	100,00	100,00	(3.161)	(1.213)	(1.580)	(1.082)		
Grus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	56	56	56	56
Hamster Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.517	(728)	4.384	1.380	4.384	1.380
Hercules Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.695	2.611	22.674	18.979	22.674	18.979
Horologium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	56	56	56	56
Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	14	(3)	14	
Iluminatto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.822	6.405	12.243	16.821	12.243	16.821
Indus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	459	459	459	459
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(1)	3	
Kappa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	687	2.008	6.930	7.162	6.930	7.162
Koala Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	8	(3)	8	
Lacerta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	17	12	17	12

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a) descoberto ajustado		Investimento	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Leo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	59	54	59
Leopard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.594	(479)	8.130	3.301	8.130	3.301
Libra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.320	(6)	14.557	5.833	14.557	5.833
Lion Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	64	59	64	59
Lionfish Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	38	(1.097)	5.955	3.876	5.955	3.876
Lizard Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(1)	3	
Lyra Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	18	(1)	18	
Mensa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16	(3)	49	839	49	839
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	559	(1.083)	7.361	5.011	7.361	5.011
Monkey Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	26	17	26	17
Monoceros Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.790	1.969	18.461	12.103	18.461	12.103
Mozdiel do Campo Ltda.	100,00	100,00	2.157	7.903	6.320	12.604	6.320	12.604
Musca Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	15	16	15	16
Octans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(8)	(1.020)	20.714	11.667	20.714	11.667
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.870	3.393	18.775	10.355	18.775	10.355
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.857	(831)	12.308	10.074	12.308	10.074
Ox Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.788	(72)	20.888	14.335	20.888	14.335
Panda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.168	178	8.771	8.013	8.771	8.013
Panter Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(2)	2	(1)	2	
Pavo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(5)	285	116	285	116
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	3	(1)	3	
Pegasus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	14	9	14	9
Penguins Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(5)	18	8	18	8
Perseus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	51	46	51	46
Phi Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.363	3.488	13.773	10.940	13.773	10.940
Pictor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	223	(390)	13.670	11.797	13.670	11.797
Pisces Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.841	(159)	9.115	5.649	9.115	5.649
Polar bear Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	355	(834)	5.071	1.926	5.071	1.926
Puppis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1)	(3)	21	7	21	7
Pyxis Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(2)	(30)	223	197	223	197
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	334	(1.029)	4.392	357	4.392	357
Reticulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	11	6	11	6

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a) descoberto ajustado		Investimento	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	Sagitta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5	(3)	123	113	123
Sagittarius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.232	(22)	10.196	6.166	10.196	6.166
Scorpius Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.546	439	19.879	14.664	19.879	14.664
Sculptor Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	580	(392)	3.917	2.118	3.917	2.118
Scutum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(199)	(4)	3.412	2.626	3.412	2.626
Sea Horse Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	2	(2)	2	
Serpens Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	257	247	257	247
Shark Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(18)	(7)	13.530	13.528	13.530	13.528
Sheep Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(174)	(30)	7.345	6.564	7.345	6.564
Snake Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(3)	150	140	150	140
Squirrel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.607	(532)	6.375	4.983	6.375	4.983
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	12.842	3.551	45.329	39.587	45.329	39.587
Taurus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.276	448	12.990	7.853	12.990	7.853
Telescopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	957	(1.109)	19.878	15.601	19.878	15.601
Tiger Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.759	(4)	31.267	15.699	31.267	15.699
Toucan Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	2.632	(5)	10.629	3.332	10.629	3.332
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	7.094	(45)	18.072	10.247	18.072	10.247
Vida Viva Mooca Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.602	4.224	7.966	10.671	7.966	10.671
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	(11)	3.309	7.138	7.648	7.138	7.648
Vida Viva Tatuapé Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.233	3.791	8.275	8.701	8.275	8.701
Vivre Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.518	(550)	13.131	9.614	13.131	9.614
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(6)	944	945	944	945
Westeven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(626)	4.665	5.819	6.446	5.819	6.446
Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(2)	5.897	(1)	5.897	
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,00	100,00	(40)	494	331	371	331	371
Wolf Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00		(4)	6	(4)	6	
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	501	(327)	4.753	1.736	4.753	1.736
							<u>976.724</u>	<u>737.299</u>

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a) descoberto ajustado		Investimento	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Sociedades controladas com participação de terceiros								
Campo Belissimo Participações Imobiliárias S.A. (i)	50,92	50,92	17.258	20.647	54.698	37.440	27.852	19.064
Even Brisa Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(7)	(11)	105	112	89	95
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(8)	(19)	20	28	17	24
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(2.153)	(534)	(2.188)	(35)		
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	11	(10)	265	255	225	216
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	1.858	(1.900)	628	(1.230)	533	
Even Brisa Lambda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(2)	(8)	38	39	32	33
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(8)	(10)	(18)	(10)		
Even Brisa Phi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(3)	(3)	(6)	(3)		
Even Brisa Sigma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	(3)	(3)	(6)	(3)		
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	85,00	85,00	2.678	327	5.771	3.093	4.905	2.629
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	75,00	75,00	19.295	24.701	46.046	36.751	34.535	27.563
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	64,29	64,29	780	1.170	6.632	6.617	4.264	4.254
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR	66,67	66,67	(1.140)	1.941	5.882	9.085	3.922	6.057
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	80,00	80,00	2.884	556	5.934	4.350	4.747	3.480
							81.121	63.415
Sociedades controladas sob controle comum (iii)								
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	50,00	(2.857)	5.393	4.020	6.883	2.011	3.442
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	7.008	5.148	12.727	5.719	6.364	2.860
Disa-Catisa Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00		(269)	31.729	31.728	15.864	15.864
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	7,50	7,50		(25)		4.656		349
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	40,00	(617)	349	2.799	6.094	1.120	2.438
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	449	(244)	2.683	1.765	614	404
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(55)	(55)	400	360	92	82
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	59	(53)	647	427	148	98
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	205	(160)	1.628	1.181	373	270
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	(4)	(13)	(16)	(12)		
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	201	(75)	809	436	185	100
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	45,80	(37)	(44)	340	298	156	136

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Empresas	Participação - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido (passivo a) descoberto ajustado		Investimento	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	22,90	(1.760)	(252)	1.944	1.672	445	383
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	2.730	1.841	6.541	3.870	3.270	1.935
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	50,00	2.333	(4.874)	24.140	11.035	12.070	5.518
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	(2)	(98)	7.491	7.493	3.746	3.747
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	1.007	1.620	1.889	861	945	430
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	29.442	4.578	28.338	3.896	14.169	1.948
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	50,00	6.205	7.842	81.655	85.461	40.828	42.731
							<u>102.400</u>	<u>82.735</u>
							<u>1.160.245</u>	<u>883.449</u>

(i) Participação direta e indireta totaliza 70,46%.

(ii) Participações direta e indireta totalizam 53,75%.

(iii) Consolidadas de forma proporcional.

(iv) Em 19 de junho de 2009 foi alienada a totalidade da participação societária até então mantida na sociedade controlada Apus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo valor de R\$ 4.700, cujo valor patrimonial na data monta R\$ 4.039.

(v) Em 12 de novembro de 2009 foi adquirida a totalidade da participação de terceiros na sociedade controlada City Projects Empreendimentos Imobiliários Ltda., equivalente a 50% de participação no capital social, pelo valor de R\$ 10.640. Nessa operação foi apurado um ágio no montante de R\$ 478, o qual foi integralmente amortizado face a inexistência de substância econômica.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(b) As principais informações das participações societárias indiretas estão resumidas a seguir:

Empresas	Participação indireta - %		Lucro líquido (prejuízo) do exercício		Patrimônio líquido	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	50	50	(1.140)	1.941	5.882	9.085
Norteven Empreendimentos Ltda. (ii)	50	50	48	1.567	2.368	20.012
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	462	(293)	10.024	5.019
Lepus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	5		11.379	11.374
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	46,25	46,25	(36)		4.621	4.656
Blue Whale Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	13		16.011	15.998
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	50	50	(40)		2.170	

(i) Consolidada de forma proporcional.

(ii) Consolidada de forma proporcional através da controladora Tricity Empreendimento e Participações Ltda.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(c) **Ágio a amortizar:**

	Controladora	
	2009	2008
Alef Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4	3
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	592	696
Campo Belíssimo Participações Imobiliárias S.A.		19
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	973	1.396
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	721	1.253
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	198	239
Mozodiél do Campo Ltda.		704
Vida Viva Santa Cruz Empreendimentos Imobiliários S.A.		215
Demais sociedades	23	90
	<u>2.511</u>	<u>4.615</u>

Ágio corresponde, basicamente, a mais valia dos terrenos destinados à incorporação imobiliária existente em cada uma das referidas sociedades, apurados em relação ao custo contábil destes. A amortização está sendo calculada e registrada na proporção da apropriação do resultado de incorporação imobiliária dos empreendimentos relacionados com os terrenos das referidas sociedades controladas ou SCP.

Os saldos a amortizar estão apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas, na rubrica "Imóveis a comercializar".

(d) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	<u>No início do exercício</u>	<u>Subscrição (redução) de capital</u>	<u>Lucros distribuídos</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Demais (*)</u>	<u>No final do exercício</u>
Sociedades controladas com participação de terceiros	63.415		(10.406)	28.111	1	81.121
Sociedades controladas sob controle comum	82.735	5.797	(8.578)	22.461	(15)	102.400
Sociedades controladas de forma integral	<u>737.299</u>	<u>132.841</u>	<u>(74.860)</u>	<u>174.741</u>	<u>6.703</u>	<u>976.724</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2009	<u>883.449</u>	<u>138.638</u>	<u>(93.844)</u>	<u>225.313</u>	<u>6.688</u>	<u>1.160.245</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2008	<u>562.579</u>	<u>312.237</u>	<u>(86.365)</u>	<u>126.843</u>	<u>(31.845)</u>	<u>883.449</u>

(*) Vide tópicos (iv) e (v) do item (a) desta Nota.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

- (e) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades controladas sob controle comum, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, proporcionalmente à participação societária mantida, estão resumidos a seguir:

		Ativo			
	Participação - %	Circulante	Realizável	Permanente	Total
Em 31 de dezembro de 2009					
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	3.250			3.250
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	58.795	7.235	23.460	89.490
Aliquo Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	16.218			16.218
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	19.759	950		20.709
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	24.030			24.030
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	179.634			179.634
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	9.578			9.578
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	35.081			35.081
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	34.861		233	35.094
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	22.704			22.704
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	56.051		2.864	58.915
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	3.018			3.018
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	377		22	399
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	672			672
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.166			2.166
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	401			401
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	864			864
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	331		18	349
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	4.619			4.619
Em 31 de dezembro de 2008					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	39.039	756		39.795
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7,5	4.856			4.856
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	6.935			6.935
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	68.888	15.988	16.715	101.591
Aliquo Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	26.180		14	26.194
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	7.126	26		7.152
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	17.504			17.504
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	75.296	28.686		103.982

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Passivo e patrimônio líquido				
	Participação - %	Circulante	Exigível	Patrimônio líquido	Total
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90		25	647	672
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	419	119	1.628	2.166
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	417		(16)	401
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	4	51	809	864
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	9		340	349
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	2.423	252	1.944	4.619
Em 31 de dezembro de 2008					
City Projects Empreendimentos Ltda.	50,00	4.661	3.905	31.229	39.795
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7,5	200		4.656	4.856
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	40,00	266	575	6.094	6.935
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50,00	2.430	13.700	85.461	101.591
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,00	17.393	1.918	6.883	26.194
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	2.971	311	3.870	7.152
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	15.756	887	861	17.504
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,00	69.581	30.505	3.896	103.982
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controlada indireta)	50,00	3.340	303	9.085	12.728
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	18.903	4.066	5.719	28.688
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários	50,00	2.582		31.728	34.310
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	14.310		7.493	21.803
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	12.736	1.678	11.035	25.449
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	9		1.765	1.774
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			360	360
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			427	427
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			1.181	1.181
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	13		(12)	1
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90			436	436
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	45,80	(4)		298	294
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	22,90	1.208		1.672	2.880

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Resultado do exercício						
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Em 31 de dezembro de 2009							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	358	(954)	(90)	82		(13)	(617)
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	596	(500)	5.529	936	(112)	(244)	6.205
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	3.978	(6.383)	(198)	57	(186)	(125)	(2.857)
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	11.482	(8.100)	39	(275)	6	(422)	2.730
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.923	(8.600)	(210)	(822)	12	(296)	1.007
Parqueven Empreendimentos Ltda.	112.104	(77.221)	(2.868)	1.362		(3.935)	29.442
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.		(262)	(529)	(314)		(35)	(1.140)
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	18.013	(10.382)	(417)	459		(665)	7.008
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários							
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.			(2)				(2)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	47.760	(37.459)	(7.456)	1.138	55	(1.705)	2.333
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3.364	(1.940)	(879)	1		(97)	449
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(52)	(3)			(55)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	371	(199)	(98)	(3)		(12)	59
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.550	(1.670)	(595)	(5)		(75)	205
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(4)				(4)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	799	(434)	(136)	(3)		(25)	201
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(37)				(37)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	4.039	(2.568)	(3.102)	(3)		(126)	(1.760)
Em 31 de dezembro de 2008							
Eco Life Cidade Universitária Empreendimentos Imobiliários S.A.	5.151	(4.754)	(112)	22		42	349
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(25)				(25)
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	18.177	(15.938)	(2.008)	584	8.069	(1.042)	7.842
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	19.641	(12.776)	(690)	(178)	5	(609)	5.393
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	7.197	(5.037)	(311)	307		(315)	1.841
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12.572	(9.923)	(500)	(101)		(428)	1.620
Parqueven Empreendimentos Ltda.	31.335	(23.307)	(2.093)	(265)		(1.092)	4.578
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	(1.405)	1.657	1.196		478	1.941
Cygnus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	17.777	(10.600)	(1.456)	1		(574)	5.148
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários			(269)				(269)

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Resultado do exercício						
	Receita líquida	Custos	Despesas operacionais	Resultado financeiro	Outras receitas e despesas	Imposto de renda e contribuição social	Lucro líquido (prejuízo) do exercício
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.			(93)	(5)			(98)
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	5.398	(3.148)	(6.484)	(448)		(192)	(4.874)
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(244)				(244)
Fazenda Roseira Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(55)				(55)
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(53)				(53)
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(160)				(160)
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(13)				(13)
Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(75)				(75)
Fazenda Roseira Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(44)				(44)
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.			(252)				(252)

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

- (f) Adiantamentos para futuro aumento de capital foram efetuados para as seguintes sociedades controladas:

	Ativo			
	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Sociedades controladas com participação de terceiros	35.558	35.008		
Sociedades controladas sob controle comum	56.536	50.701	1.165	2.136
Sociedades controladas de forma integral	104.592	58.706		1.470
Provisão para perdas em sociedades com passivo a descoberto	(4.314)	(3.052)		
	<u>192.372</u>	<u>141.363</u>	<u>1.165</u>	<u>3.606</u>

O saldo consolidado de adiantamentos para futuro aumento de capital no passivo é decorrente de aportes efetuados nas sociedades controladas sob controle comum por parceiros nos empreendimentos, sem prazos definidos para serem capitalizados, podendo sua composição ser assim apresentada:

	Passivo	
	Consolidado	
	2008	2008
<i>Quality Building</i>		
Empreendimento Plaza Mayor (Vila Leopoldina)	2.685	2.685
Empreendimento The Gift (Parqueven)		571
	<u>2.685</u>	<u>3.256</u>
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	867	859
	<u>3.552</u>	<u>4.115</u>

8 Imobilizado e intangível

	Controladora		Consolidado		Depreciação - %
	2009	2008	2009	2008	
Máquinas e equipamentos (custo)	1.423	371	1.863	413	10
Depreciação acumulada	(159)	(98)	(176)	(101)	
Móveis e utensílios (custo)	1.994	1.888	2.728	2.477	10
Depreciação acumulada	(550)	(367)	(659)	(407)	
Computadores (custo)	1.905	1.855	2.392	2.199	20
Depreciação acumulada	(973)	(617)	(1.111)	(662)	
Instalações (custo)	1.762	1.758	2.460	2.396	10

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008
Em milhares de reais, exceto quando indicado**

	Controladora		Consolidado		Depreciação - %
	2009	2008	2009	2008	
Depreciação acumulada	(504)	(329)	(614)	(371)	
Benfeitorias em imóveis	980	492	980	492	50
Depreciação acumulada	(329)	(156)	(329)	(156)	
Estandes de vendas (custo)			7.023	20.335	(*)
Depreciação acumulada			(4.314)	(3.589)	
Demais (custo)	1.291	239	1.296	338	
Depreciação acumulada	(21)	(21)	(21)	(28)	
Tangível	6.819	5.015	11.518	23.336	
<i>Software</i> (custo)	6.347	5.458	6.549	5.650	20
Depreciação acumulada	(3.595)	(2.098)	(3.656)	(2.118)	
Intangível	2.752	3.360	2.893	3.532	
	9.571	8.375	14.411	26.868	

(*) Os gastos com a construção dos estandes de vendas e do apartamento modelo são capitalizados apenas quando a expectativa de vida útil-econômica for superior a um ano e depreciados de acordo o prazo de vida útil-econômica de aproximadamente 24 meses, o qual varia de acordo com cada empreendimento, sendo baixados por ocasião do término da comercialização ou demolição.

Revisão e ajuste da vida útil estimada

Conforme previsto na Interpretação Técnica ICPC 10 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, aprovada pela Deliberação CVM nº 619/09, a administração da Companhia efetuou a primeira das análises periódicas com o objetivo de revisar e ajustar a vida útil-econômica estimada para o cálculo da depreciação, bem como para determinar o valor residual dos itens do imobilizado.

Ressalta-se que a revisão da vida útil-econômica do principal componente do imobilizado, representado pelos estandes de venda, já vinha sendo efetuada em bases mensais, levando-se em consideração os níveis de venda do empreendimento correspondente e a previsão para sua demolição.

Para fins de análise dos demais itens, a Companhia considerou seu planejamento operacional para os próximos exercícios, antecedentes internos, como o nível de manutenção e utilização dos itens. Considerando que historicamente a Companhia não efetua a alienação de seus principais itens do imobilizado, o valor residual dos itens do imobilizado foi considerado como sendo igual a zero. Referida revisão não trouxe impactos na estimativa de vida útil remanescente dos itens do imobilizado, de forma comparativa com as atuais, não trazendo impacto no encargo de depreciação do resultado do exercício a findar em 31 de dezembro de 2010.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

9 Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Em moeda nacional				
Financiamento de terreno (i)	151.971	142.133	151.970	142.133
Crédito imobiliário (ii)			417.966	158.143
	<u>151.971</u>	<u>142.133</u>	<u>569.936</u>	<u>300.276</u>
Passivo circulante	(25.361)		(136.264)	(84.042)
Passivo não circulante	<u>126.610</u>	<u>142.133</u>	<u>433.672</u>	<u>216.234</u>

Principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

- (i) O financiamento para aquisição de terrenos está sujeito à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescida de spread de 2,0% ao ano.
- (ii) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial de Juros (TR), acrescida de 11% a 12% ao ano.

Em garantia dos financiamentos, foram oferecidos os seguintes ativos:

	2009	2008
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas)	367.448	73.116
Contas a receber	183.532	
Terrenos	52.886	137.125
Quotas representativas do capital social de sociedade controlada (saldo contábil do investimento)		349
	<u>603.866</u>	<u>210.590</u>

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
2010		71.066		112.353
2011	26.553		303.090	25.827

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

<u>Ano</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
2012	93.102	71.067	115.622	74.598
2013	6.955		14.960	3.456
	<u>126.610</u>	<u>142.133</u>	<u>433.672</u>	<u>216.234</u>

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos contratados.

10 Debêntures

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Primeira emissão	130.000	150.000
Segunda emissão	100.000	100.000
Terceira emissão	75.000	
Principal	305.000	250.000
Custos de transação a apropriar	(1.852)	(1.442)
Juros a pagar	17.433	14.667
	<u>320.581</u>	<u>263.225</u>
Passivo circulante	<u>(16.830)</u>	<u>(14.291)</u>
Passivo não circulante	<u>303.751</u>	<u>248.934</u>

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 26 de outubro de 2007, aprovou o estabelecimento do Primeiro Programa de Distribuição de Debêntures da Companhia ("Programa"), com o objetivo de possibilitar à Companhia a realização de ofertas públicas de debêntures, nos termos dos artigos 11 e seguintes da Instrução Normativa da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003. O Programa terá o prazo máximo de dois anos, contados do seu arquivamento na CVM, e valor de até R\$ 500.000. No âmbito do Programa a Companhia somente poderá emitir debêntures simples, não conversíveis em ações.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(a) Primeira emissão

Na mesma reunião, o Conselho de Administração aprovou a realização da segunda emissão de debêntures da Companhia (a primeira no âmbito do Programa), a qual foi realizada em série única, da espécie quirográfica, com as seguintes características:

- . Data de registro - 30 de janeiro de 2008.
- . Tipo de emissão - não conversível em ações.
- . Data de liquidação - 6 de fevereiro de 2008.
- . Data de vencimento - 1º de outubro de 2012.
- . Condição de remuneração - variação do CDI, acrescida de *spread* de 1,30% ao ano.
- . Espécie de garantia - subordinada.
- . Valor nominal - R\$ 10.
- . Quantidade de títulos emitidos - 15.000.
- . Montante emitido - 150.000.

Os recursos captados foram destinados ao pré-pagamento de cédula de crédito bancário, conforme divulgado ao mercado em 26 de outubro de 2007.

Em Assembleia Geral de Debenturistas realizada no dia 3 de dezembro de 2009 foi deliberada a aprovação da proposta de amortização extraordinária da oferta, no montante de R\$ 20.000, a qual foi efetivada em 21 de dezembro de 2009, com a repactuação dos seguintes termos e condições:

- . Data de vencimento - 1º de outubro de 2013.
- . Amortizações:
 - .. R\$ 50.000 em 1º de outubro de 2011.
 - .. R\$ 50.000 em 1º de outubro de 2012.
 - .. R\$ 30.000 em 1º de outubro de 2013.
- . Pagamento da remuneração - semestralmente em 1º de abril e 1º de outubro (2010 a 2013).
- . Condição de remuneração - variação do CDI, acrescida de *spread* de 1,85% ao ano.

Há condições restritivas conforme definido no prospecto definitivo do Primeiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures de emissão da Companhia datado de 31 de janeiro de 2008.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(b) Segunda emissão

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 29 de janeiro de 2008 e rerratificada em reunião ocorrida em 31 de janeiro de 2008, foi deliberada a terceira emissão de debêntures da Companhia (a segunda no âmbito do Programa), a qual foi realizada em série única, da espécie quirografária, com as seguintes características:

- . Data de registro - 20 de fevereiro de 2008.
- . Tipo de emissão - não conversível em ações.
- . Data de liquidação - 21 de fevereiro de 2008.
- . Data de vencimento - 15 de outubro de 2012.
- . Condição de remuneração - variação do IPCA, acrescida de juros de 8,75% ao ano.
- . Espécie de garantia - subordinada.
- . Valor nominal - R\$ 10.
- . Quantidade de títulos emitidos - 10.000.
- . Montante emitido - 100.000.

Há condições restritivas conforme definido no suplemento ao prospecto definitivo do Primeiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures de emissão da Companhia, datado de 20 de fevereiro de 2008.

Os compromissos assumidos nos prospectos vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos.

Os gastos com emissão das debêntures, no montante de R\$ 1.791, estão sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures.

(c) Terceira emissão

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 19 de novembro de 2009, foi deliberada a quarta emissão de debêntures da Companhia (a terceira no âmbito do Programa), a qual foi realizada em série única, da espécie quirografária, com as seguintes características:

- . Data de registro - 9 de dezembro de 2009.
- . Tipo de emissão - não conversível em ações.
- . Data de liquidação - 4 de dezembro de 2009.
- . Data de vencimento - 4 de junho de 2013.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

- . Condição de remuneração - CDI, acrescida de juros de 1,9% ao ano.
- . Espécie de garantia - subordinada.
- . Valor nominal - R\$ 1.000.
- . Quantidade de títulos emitidos - 75.
- . Montante emitido - 75.000.

Os gastos com emissão das debêntures, no montante de R\$ 790, estão sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das debêntures.

Há condições restritivas conforme definido no prospecto definitivo do Terceiro Programa de Distribuição Pública de Debêntures de emissão da Companhia, datado de 9 de dezembro de 2009.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

11 Partes relacionadas

(a) Operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Sociedades controladas de forma integral	8.318	939	159.196	5.500				
Campo Belíssimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.		2.291						502
Sociedade em Conta de Participação - Even Construterpins	68							
Evisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.								
Plaza Mayor Empreendimentos Imobiliários Ltda.		56						
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	38							
Even Brisa Delta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	3							
Even Brisa Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30							
Even Brisa Eta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	27							
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	20							
Even Brisa Gamma Empreendimentos Imobiliários Ltda.	6							
Even Brisa Omega Empreendimentos Imobiliários Ltda.	12							
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imob	5							
Sociedade em Conta de Participação (SCP) - Even MDR			6.247	6.301			720	774
Sociedades controladas com participação de terceiros	209	2.347	6.247	6.301			720	1.276
Aliko Investimentos Imobiliários Ltda.	38	332			19	166		
Norteven Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	36			20	18		
Terra Vitris Empreendimentos Imobiliários Ltda.	146	146			73	73		
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.		25				12		
Parqueven Empreendimentos Ltda.	154				77			
City Projects Empreendimentos Ltda.		643				321		
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.							2.330	3.562
Sociedades controladas sob controle comum	378	1.182				590	2.330	3.562
	8.905	4.468	165.443	11.801	189	590	3.050	4.838

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Demais partes relacionadas								
ABC Construtora e Incorporadora Ltda.	4	4			4	4		129
ABC T&K Participações S.A.		7			7	7		
	11	11			11	11		129
	<u>8.916</u>	<u>4.479</u>	<u>165.443</u>		<u>200</u>	<u>601</u>	<u>3.050</u>	<u>4.967</u>
Saldos apresentados no circulante			165.443	11.801			3.050	4.967
Saldos apresentados no não circulante	<u>8.916</u>	<u>4.479</u>			<u>200</u>	<u>601</u>		

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Os saldos mantidos com a Campo Belíssimo, City Projects e com a Tricity estão sujeitos a juros equivalentes a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). O recebimento dos saldos deverá ocorrer de acordo com o fluxo de caixa dos correspondentes empreendimentos.

Os demais saldos mantidos com as sociedades controladas não estão sujeitos a encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

Os saldos consolidados apresentados com sociedades controladas sob controle comum decorrem do processo de consolidação proporcional das informações contábeis.

(b) Remuneração dos administradores

O pessoal-chave da administração inclui os conselheiros e diretores. A remuneração paga, incluindo bônus, está demonstrada a seguir:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Conselho de administração	145	147
Diretoria		
Em dinheiro	10.811	12.159
Opção de compra de ações (Nota 20(a))	<u>715</u>	<u>4.046</u>
	<u>11.671</u>	<u>16.352</u>

**12 Conta-corrente com parceiros
nos empreendimentos**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Em empreendimentos				
Duo Alto de Pinheiros	7.965	3.857	7.965	3.857
Granja Julieta			3.862	2.644
Particolare	1.187	3.129	1.187	3.129
Demais	<u>561</u>	<u>48</u>	<u>771</u>	<u>(8)</u>
	<u>9.713</u>	<u>7.034</u>	<u>13.785</u>	<u>9.622</u>
Mútuo com parceiros				
Baucis Participações Ltda.	6	14	6	14
Brisa Empreendimentos Ltda.	784	772	784	772

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**

Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	71	570	71	570
Concord Incorporações Imobiliárias Ltda.		26		26
ARC Engenharia Ltda.	564	321	564	321
Inmax Construções	1.628	400	1.628	400
JCR Construção Civil Ltda.			450	2.154
	<u>3.053</u>	<u>2.103</u>	<u>3.503</u>	<u>4.257</u>
Em consórcios				
Consórcio Roseira	3.592	3.373	3.592	3.373
Consórcio Rossi			2.869	1.621
Colinas do Morumbi			(6.584)	(7.184)
Consórcio Cidade Jardim			2.658	1.880
Melnick Participações Ltda.			13.554	
	<u>3.592</u>	<u>3.373</u>	<u>16.089</u>	<u>(310)</u>
	<u>16.358</u>	<u>12.510</u>	<u>33.377</u>	<u>13.569</u>
Saldo apresentado no ativo circulante	16.765	12.735	40.492	20.950
Saldo apresentado no passivo circulante	(407)	(225)	(7.115)	(7.381)
	<u>16.358</u>	<u>12.510</u>	<u>33.377</u>	<u>13.569</u>

A Companhia participa do desenvolvimento de empreendimentos de incorporação imobiliária em conjunto com outros parceiros de forma direta ou por meio de partes relacionadas, mediante participação societária. A estrutura de administração desses empreendimentos e a gerência de caixa são centralizadas na empresa líder do empreendimento, que fiscaliza o desenvolvimento das obras e os orçamentos. Assim, o líder do empreendimento assegura que as aplicações de recursos necessários sejam feitos e alocados de acordo com o planejado. As origens e aplicações de recursos do empreendimento estão refletidas nesses saldos, com observação do respectivo percentual de participação, os quais não estão sujeitos a atualização ou encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado.

O prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos em que se encontram aplicados os recursos é de três anos, sempre com base nos projetos e cronogramas físico-financeiros de cada obra. Essa forma de alocação dos recursos permite que as condições negociais acertadas com cada parceiro e em cada empreendimento fiquem concentradas em estruturas específicas e mais adequadas às suas características.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

Os saldos de mútuos mantidos com parceiros estão, substancialmente, sujeitos à variação de 100% da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), acrescido de juros de 3,5% a 4% ao ano, com vencimentos renegociáveis para o longo prazo, obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes, exceto os saldos mantidos com a Brisa Empreendimentos Ltda. e com a Villa Reggio Empreendimentos Imobiliários Ltda., sobre os quais não incidem encargos financeiros.

13 Adiantamentos de clientes

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	507	348	1.473	1.811
Unidades vendidas de empreendimentos em construção				(92.847)
Receita apropriada				113.417
Parcelas recebidas em espécie				78.729
Parcelas recebidas em permuta por terrenos			128.264	
			128.264	99.299
	<u>507</u>	<u>348</u>	<u>129.737</u>	<u>101.110</u>

14 Contas a pagar por aquisição de imóveis e compromissos assumidos

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a				
Variação do CDI		4.658		4.658
Variação do INCC			17.478	18.343
Variação do INPC, acrescido de juros de 8% ao ano			6.367	7.810
Variação do IGPM, acrescido de juros de 10% ao ano				4.510

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
Varição do IGPM, acrescido de juros de 12% ao ano	3.272	3.781	3.273	17.311
Demais			17.876	17.189
	<u>3.272</u>	<u>8.439</u>	<u>44.994</u>	<u>69.821</u>
Passivo circulante	<u>(847)</u>	<u>(5.318)</u>	<u>(17.242)</u>	<u>(31.194)</u>
Passivo não circulante	<u>2.425</u>	<u>3.121</u>	<u>27.752</u>	<u>38.627</u>

Os montantes a longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
2010	2.425	3.121	12.746	23.902
2011			4.423	3.584
2012			10.382	11.141
2013 em diante			201	
	<u>2.425</u>	<u>3.121</u>	<u>27.752</u>	<u>38.627</u>

Compromissos foram assumidos pela Companhia para compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a companhia, suas controladas ou parceiros sejam efetivados. Referidos compromissos totalizam R\$ 262.528, dos quais R\$ 223.351 referem-se a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 35.558 referem a participação no recebimento das comercializações dos respectivos empreendimentos.

15 Tributos a pagar a longo prazo

Estão representados por tributos incidentes (PIS e COFINS) sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

16 Imposto de renda e contribuição social

(a) Diferido

A Companhia e suas sociedades controladas possuem os seguintes saldos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e o valor registrado em regime de competência, considerando a tributação pelo lucro real ou presumido, como a seguir indicadas:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
(i) Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	238.107	133.079	239.703	134.544
Ágio a amortizar (d)	16.991	19.710	16.991	19.710
Exclusões e adições temporárias	<u>9.821</u>	<u>(60.611)</u>	<u>10.845</u>	<u>(65.665)</u>
(ii) Obrigações a tributar - lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	<u>4.359</u>	<u>12.565</u>	<u>6.238</u>	<u>17.618</u>
(iii) Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributado pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência			<u>1.193.961</u>	<u>649.188</u>

Em decorrência dos créditos e obrigações tributários como antes mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Controladora		Consolidado	
	2009	2008	2009	2008
No ativo circulante				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	319	2.421	319	2.421
No realizável a longo prazo				
Prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da CSLL	1.163	1.851	1.163	1.924
	<u>1.482</u>	<u>4.272</u>	<u>1.482</u>	<u>4.345</u>
No passivo circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	319	2.421	1.874	4.967
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			32.483	16.579
	<u>319</u>	<u>2.421</u>	<u>34.357</u>	<u>21.546</u>
No passivo não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	1.163	1.851	247	1.023
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido			4.291	3.416
	<u>1.163</u>	<u>1.851</u>	<u>4.538</u>	<u>4.439</u>
	<u>1.482</u>	<u>4.272</u>	<u>38.895</u>	<u>25.985</u>
Valor líquido do imposto de renda e da contribuição social			<u>(37.413)</u>	<u>(21.640)</u>
Encargo no resultado do exercício			<u>(15.773)</u>	<u>(7.421)</u>

Considerando o atual contexto das operações da Companhia, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social; (ii) sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável e (iii) sobre o ágio a amortizar, decorrente do processo de incorporação.

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo médio de cinco anos, considerando o prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

Os prejuízos fiscais e bases de cálculo negativa da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(b) Do exercício

O encargo de imposto de renda e contribuição social no exercício pode ser assim resumido:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Regime de apuração		
Lucro real		
Imposto de renda	(3.179)	
Contribuição social	(1.144)	
	<u>(4.323)</u>	
Lucro presumido		
Imposto de renda	(25.684)	(16.979)
Contribuição social	(13.870)	(9.169)
	<u>(39.554)</u>	<u>(26.148)</u>
(Encargo) no resultado do exercício	<u>(43.877)</u>	<u>(26.148)</u>

O imposto de renda e a contribuição social devidos sobre os lucros tributáveis da controladora e suas controladas foram apurados conforme mencionado na (Nota 2(e)).

**(c) Reconciliação da despesa do imposto
de renda e da contribuição social**

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e a contribuição social pela alíquota nominal e pela efetiva está demonstrada a seguir:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	179.515	97.735
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social e das participações societárias na controladora, a qual apresentou prejuízo fiscal no exercício, sem a constituição do correspondente crédito tributário	<u>113.566</u>	<u>83.037</u>
	<u>293.081</u>	<u>180.772</u>

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

<u>Consolidado</u>	
<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u> </u>	<u> </u>

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

	Consolidado	
	2009	2008
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social - %	34	34
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	99.648	61.462
Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva		
Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido à alíquota e bases diferenciadas	(54.431)	(31.597)
Outros	(1.340)	(3.717)
Encargo no resultado do exercício	<u>43.877</u>	<u>26.148</u>

(d) Demais

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de outubro de 2006, foi aprovada a incorporação da sociedade Donneville Participações Ltda., que passou a ser acionista da Companhia em 17 de março de 2006. O acervo líquido patrimonial incorporado, avaliado a valor contábil por empresa especializada, com data-base em 30 de setembro de 2006, estava representado pela participação que a incorporada mantinha no capital social da Companhia e do correspondente ágio, fundamentado com base na expectativa de lucratividade futura, no montante de R\$ 27.186, líquido da provisão constituída em igual montante, não produzindo efeitos no acervo líquido patrimonial. A referida provisão foi constituída pela incorporada em virtude da inexistência de expectativa da geração de lucros tributáveis futuros por esta e pela Companhia que a incorporou, para absorver o benefício fiscal da amortização do referido ágio.

17 Patrimônio líquido

(a) Capital social

Está representado por 178.730.052 (2008 - 178.500.030) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 757.264 (2008 - R\$ 757.262).

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 1º de abril de 2009, foi deliberado o aumento do capital social em R\$ 2, mediante a emissão de 230.022 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

durante o mês de abril e junho de 2009, conforme Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, como mencionado na Nota 20.

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$ 1.000.000, mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Acordo de acionistas pertencentes ao bloco controlador foi firmado estabelecendo, entre outros, relações de voto nas Assembleias e preferências na aquisição de ações alienadas pelos mesmos.

(b) Apropriação do lucro

De acordo com o Estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a compensação de prejuízos e constituição da reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

O cálculo dos dividendos para 31 de dezembro de 2009 e de 2008 é assim demonstrado:

	Controladora	
	2009	2008
Lucro líquido do exercício	110.485	41.165
Constituição da reserva legal	(5.524)	(2.058)
Base de cálculo	104.961	39.107
Dividendo mínimo estatutário - %	25	25
Dividendo mínimo obrigatório - R\$ 0,15 por ação	26.240	9.777
Dividendo suplementar	3.493	4.481
Dividendo proposto pela administração - R\$ 0,02 por ação	29.733	14.258

Como indicado na Nota 6, em 31 de dezembro de 2009 o custo orçado a incorrer das unidades vendidas monta a R\$ 904.979 e das unidades a comercializar R\$ 495.353, representando um total de R\$ 1.400.332 em custos a incorrer relacionados com empreendimentos já lançados. A administração da Companhia propõe que a totalidade do lucro líquido remanescente, totalizando R\$ 75.228 seja destinado a reserva de retenção de lucros, para fazer face a esses compromissos.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

18 Contingências

Processos cíveis onde sociedades controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 7.724, relacionados, principalmente, com revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança. Conforme informações dos consultores jurídicos responsáveis, há expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos, correspondente ao montante de R\$ 657 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 46). A provisão para perdas com a totalidade dos recebíveis consignada nas demonstrações financeiras, como indicado na Nota 5, totaliza R\$ 1.280 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 533).

Adicionalmente, certas sociedades controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta; em:

- . reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 9.461 (2008 - R\$ 4.963), das quais a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda possível - R\$ 9.314 (2008 - R\$ 3.361) e perda remota - R\$ 148 (2008 - R\$ 1.626), nas contestações apresentadas pela companhia. Não há processos classificados como perda provável;
- . execuções fiscais, no montante total de R\$ 58, que a administração da companhia, como corroborado pelos consultores jurídicos, classifica como perda remota, nas contestações apresentadas pela companhia;

As demonstrações financeiras contemplam provisão para contingências, no montante de R\$ 667 (2008 - R\$ 579), classificada na rubrica "Demais contas pagar" no passivo circulante.

19 Instrumentos financeiros

(a) Considerações sobre riscos

(i) Risco de crédito

É avaliado como praticamente nulo face a garantia real de recuperação de seus produtos nos casos de inadimplência durante o período de construção. As informações contábeis consolidadas contemplam provisão no montante de R\$ 1.280 (2008 - R\$ 533), para fazer face a eventuais perdas na recuperação de recebíveis relacionados com imóveis já concluídos,

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

representando 0,7% dessa carteira.

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

(ii) Risco de moeda

Considerado praticamente nulo em virtude da companhia não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

(iii) Risco de taxa de juros

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos, debêntures e contas a pagar por aquisição de imóveis estão mencionadas nas Notas 9, 10 e 14, respectivamente. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 3. Sobre o contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 5, incidem juros de 12% ao ano, apropriados *pro rata temporis*. Adicionalmente, como mencionado nas Notas 11 e 12, parcela dos saldos mantidos com partes relacionadas e com parceiros nos empreendimentos não estão sujeitos a encargos financeiros.

(iv) Risco de liquidez

É o risco de a Companhia não dispor de recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos financeiros, em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos.

Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria.

(v) Risco com taxa de câmbio

Considerado praticamente nulo em virtude da companhia não possuir ativos ou passivos denominados em moeda estrangeira, bem como não possuir dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva. Adicionalmente, a Companhia não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira.

(i) Gestão de riscos financeiros

A Companhia segue prática de gerenciamento de risco, que orienta em relação a transações e requer a diversificação de transações e contrapartidas. Desta forma, a natureza e a posição

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

geral dos riscos financeiros é regularmente monitorada e gerenciada a fim de avaliar os resultados e o impacto financeiro no fluxo de caixa. Também são revistos, periodicamente, os limites de crédito e a qualidade do hedge das contrapartes.

(b) Valorização dos instrumentos financeiros

A Companhia opera com diversos instrumentos financeiros ativos e passivos com destaque para caixa e equivalentes de caixa e empréstimos e financiamentos descritos a seguir, bem como os critérios para sua valorização. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, os valores contábeis aproximam-se dos valores justos.

(i) Caixa e equivalentes de caixa

O valor de mercado desses ativos não diferem dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 3). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

(ii) Empréstimos, financiamentos e debêntures

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos e debêntures emitidas estão apresentados nas Notas 9 e 10, respectivamente. O valor de liquidação desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

(c) Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia e suas sociedades controladas não possuem instrumentos financeiros derivativos, reconhecidos ou não como ativo ou passivo no balanço patrimonial, tais como contratos futuros ou opções (compromissos de compra ou venda de moeda estrangeira, índices ou ações), *swaps*, contratos a termo, *hedge* ou qualquer outro derivativo, inclusive aqueles denominados "exóticos".

(d) Análise de sensibilidade

Apresentamos, a seguir, quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros, que descreve os riscos que podem gerar prejuízos materiais para a Companhia, com cenário mais provável (cenário I) segundo avaliação efetuada pela administração, considerando um horizonte de três meses, quando deverão ser divulgadas as próximas informações financeiras contendo tal análise. Adicionalmente, dois outros cenários são

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

demonstrados, nos termos determinados pela CVM, por meio da Instrução nº 475/08, a fim de apresentar 25% e 50% de deterioração na variável de risco considerada, respectivamente (cenários II e III).

<u>Instrumento/operação</u>	<u>Descrição</u>	<u>Cenário I</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
Riscos de taxas de juros				
Empréstimos - CDI	Variação de 1,0 p.p	1.520	380	760
Empréstimos - TR	Variação de 1,0 p.p	4.180	1.045	2.090
Debêntures - IPCA	Variação de 1,0 p.p	1.000	250	500
Debêntures - CDI	Variação de 1,0 p.p	2.050	513	1.025
Mútuos ativos - CDI	Variação de 1,0 p.p	171	43	86

**20 Plano de opção de compra de ações -
stock options**

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de março de 2007, foi aprovada a inclusão dos funcionários da Companhia entre os beneficiários dos Planos de Opções de Compra de Ações, cujas diretrizes para estruturação e implantação foram aprovadas pela Assembleia Geral de Acionistas realizada em 13 de fevereiro de 2007. Em reuniões do Conselho de Administração realizadas em 29 de junho de 2007 e 14 de setembro 2007, foram aprovadas as outorgas dos 1º e 2º lotes, respectivamente, de opções de compra de ações a beneficiários administradores e empregados, observando o limite estatutário de 5% do total de ações do capital da companhia, que apresenta os seguintes termos e condições:

**(a) Primeiro lote, aprovado em
29 de junho de 2007**

- (i) Número de opções de ações aos beneficiários - 0,82% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários administradores e beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,81% da base anterior.
- (ii) Valor da subscrição - o valor de exercício foi de R\$ 0,01 por ação, preço esse que foi pago pelos beneficiários, em dinheiro, no ato da subscrição.
- (iii) Prazos e condições para exercício:

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 Em milhares de reais, exceto quando indicado

- . Imediatos para a parcela relativa ao primeiro 1/4 das opções de ações a serem subscritas ou compradas pelos administradores.
- . A partir de 1º de abril de 2008, 1º de abril de 2009 e 1º de abril de 2010 para, respectivamente, os 3/4 subsequentes de opções de ações, cada um deles correspondente a 1/4 do total de opções de ações ora concedidas.

Em 29 de junho de 2007, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de julho de 2007, através de Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao primeiro 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 5.228.

Em 1º de abril de 2008, foi deliberada a emissão de 287.528 novas ações ordinárias, sem valor nominal, as quais foram subscritas e integralizadas pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao segundo 1/4 das ações compradas pelos administradores, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 2.943.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de julho de 2008 foi deliberada a emissão de 140.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, referentes às parcelas relativas ao terceiro 1/4 e ao quarto 1/4 das ações compradas por ocasião da saída de administrador, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data da integralização, totalizou R\$ 1.103.

Em 1º de abril de 2009, foi deliberada a emissão de 230.022 novas ações ordinárias sem valor nominal, as quais foram integralmente subscritas naquela data e integralizadas durante o mês de abril e junho de 2009, através de Boletins de Subscrição firmados pelos respectivos beneficiários das Opções de Compra de Ações, referentes a parcela relativa ao terceiro 1/4, cujo valor de mercado, levando-se em consideração a cotação da data de cada integralização, totalizou R\$ 715.

(b) Segundo lote, aprovado em 14 de setembro de 2007

- (i) Número de opções de ações aos beneficiários - 0,43% do número total de ações de emissão da companhia para os beneficiários empregados, conforme contratos de outorga de opção de compra firmados nesta data e arquivados na sede da companhia, com potencial máximo de diluição de 0,43% da base anterior.

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 Em milhares de reais, exceto quando indicado

- (ii) Valor da subscrição - o valor de exercício será de R\$ 15,11 por ação, corrigido pelo IPCA do IBGE, preço esse que será pago pelos beneficiários empregados, em dinheiro, no ato dos respectivos exercícios conforme item (iii) a seguir.
- (iii) Prazos e condições para exercício

A partir de 14 de setembro de 2007, as carências e os exercícios serão:

- . um ano para 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;
- . dois anos para mais 50% (cinquenta por cento) das opções de ações;
- . até o terceiro ano para o exercício total das opções de ações.

Até a presente data não foi deliberada a emissão de novas ações para atender ao segundo lote.

O valor de mercado das opções concedidas é estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. No caso das opções do segundo lote (empregados), a estimativa foi realizada na data da concessão, estando refletido em rubrica específica do patrimônio líquido e, no caso das opções do primeiro lote (administradores), em virtude dos mesmos possuírem a escolha de recebimento do montante equivalente em dinheiro, a estimativa é atualizada por ocasião da elaboração das demonstrações financeiras, estando refletido em rubrica específica do passivo. As premissas utilizadas na contabilização dos programas de opção de compra de ações foram: (i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 9,30%; (ii) sem expectativa de distribuição de dividendos sobre as ações; (iii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão, a qual variou entre 10,61% e 11,77%; e (iv) prazo de vida; como mencionado nos itens (a) e (b), correspondente a cada uma das emissões.

O total do encargo relacionado com tais planos monta R\$ 12.927 (2008 - R\$ 15.889), dos quais R\$ 1.946 no passivo circulante e R\$ 10.981 no patrimônio líquido.

21 Plano de pensão

Em abril de 2008 a Companhia implantou um plano de previdência complementar na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre (VGBL). Nos termos do regulamento desse

**EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e
sociedades controladas**

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

plano, o custeio é paritário, de modo que a parcela da Companhia equivale a 100% daquela efetuada pelo funcionário de acordo com uma escala de contribuição embasada em faixas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e sociedades controladas

**Notas explicativas da administração às demonstrações
financeiras em 31 de dezembro de 2009 e de 2008**
Em milhares de reais, exceto quando indicado

salariais, que variam de 1% a 6% da remuneração do funcionário. Os fundos para os quais as contribuições são direcionadas são:

- (a) UBB AIG Corporate I FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;
- (b) UBB AIG Corporate IV FIQ FI Especialmente Constituídos Renda Fixa;
- (c) PREVER Platinum RV 49 FIQ de FI Especialmente Constituídos Multimercado (Plano Composto).

O plano está sendo administrado pelo Unibanco AIG Seguros & Previdência e as contribuições realizadas pela Companhia totalizaram R\$ 210 (2008 - R\$ 132).

22 Seguros

A controladora e suas controladas mantêm seguros, cuja cobertura, segundo as apólices contratadas, estão indicadas a seguir:

- (a) Risco de engenharia - (i) básica - R\$ 3.568.209 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 4.645.131), (ii) outras - R\$ 173.866 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 228.832).
 - (i) Básica - acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra tais como: danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto etc., danos inerentes a construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.
 - (ii) Outras - referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves, cruzadas com fundações etc.
- (b) Riscos diversos - R\$ 3.616 (31 de dezembro de 2008 - R\$ 2.766).

* * *