JOSÉ CELSO GONTIJO ENGENHARIA S.A.

CNPJ Nº 06.056.990/0001-66

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

O ano de 2007 foi marcado pelo reconhecimento do esforço da empresa e de nossos colaboradores de sempre buscar excelência e produtos de vanguarda.

Este reconhecimento se deu através do Prêmio Master, um prêmio nacional, conhecido como o Oscar do mercado imobiliário brasileiro. Empresas incorporadoras e construtoras de todo o Brasil participam e na categoria de "empreendimentos residenciais" a JC Gontijo foi a única empresa do Centro Oeste a ser premiada.

Continuamos com a nossa política de aquisição de terrenos para formação de um banco de terrenos (landbank) diversificado geograficamente em outras cidades e por extratos sociais. Criamos a marca MAIS – Engenharia e Construções para incorporação no segmento econômico. Aumentamos em mais de 100% o estoque de terrenos e atingimos um VGV de mais de R$ 3 bi para os próximos anos.

Na persistência deste cenário de economia estável, com definições dos marcos regulatórias e com o aumento do crédito, projetamos um volume de lançamentos de R$ 1 bi para o ano de 2008;

Agradecemos a confiança de todos os nossos colaboradores, clientes, fornecedores e mercado financeiro em geral, reafirmando nosso compromisso com a pontualidade, excelência no acabamento e transparência nos nossos negócios, certos de que, com o apoio recebido, continuaremos aprimorando e inovando com novos produtos.

BALANÇO PATRIMONIAL
Em 31 de dezembro 2007 e 2006
(Em milhares de reais)

ATIVO	2007	2006
CIRCULANTE		
Disponibilidades	7.481	6.093
Contas a receber - Clientes	46.656	59.938
Adiantamentos a terceiros	1.490	936
Estoque	**85.862**	**54.757**
Terrenos a incorporar	70.192	32.716
Imóveis em construção	15.670	22.041
	141.489	**121.724**
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		
Contas a receber - Clientes	36.597	49.190
Depósito judicial	3	3
Partes relacionadas	-	3.147
PERMANENTE		
	36.600	**52.340**
Imobilizado	**10.066**	**3.084**
	10.066	**3.084**
TOTAL DO ATIVO	**188.155**	**177.148**

PASSIVO	2007	2006
CIRCULANTE		
Fornecedores	3.561	3.048
Obrigações trabalhistas	528	449
Tributos a recolher	1.297	942
Outras contas a pagar	647	533
	6.033	**4.972**
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO		
Provisões p/contingencias	144	144
Partes relacionadas	2.498	995
	2.642	**1.139**
RESULTADO DE EXERCÍCIO FUTURO		
Receita diferida	110.715	124.951
Custo diferido	(35.973)	(42.013)
	74.742	**82.938**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Capital social	75.000	65.000
Reserva de capital	5.892	892
Reservas de lucros	1.953	1.953
Lucros acumulados	21.893	20.254
	104.738	**88.099**
TOTAL DO PASSIVO	**188.155**	**177.148**

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

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006
(Em milhares de reais, exceto o lucro por ação em reais)

	2007	2006
RECEITA OPERACIONAL		
	92.172	66.651
Impostos e contribuições	(3.444)	(2.449)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	88.728	64.202
Custos operacionais	(54.917)	(40.016)
	33.810	24.186
LUCRO BRUTO		
(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS		
Administrativas	(7.025)	(3.597)
Comerciais	(3.255)	(3.259)
Tributárias	(827)	(537)
Financeiras, líquidas	(1.679)	(633)
RESULTADO OPERACIONAL	21.024	16.159
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	-	(32)
LUCRO ANTES DA TRIBUTAÇÃO	21.024	16.126
Contribuição social	(949)	(681)
Imposto de renda	(1.702)	(1.199)
LUCRO LÍQUÍDO DO PERÍODO	**18.374**	**14.246**
LUCRO LÍQUÍDO DO PERÍODO POR AÇÃO	0,45	0,46

DEMONSTRAÇÕES DAS ORIGENS E APLICAÇÕES DE RECURSOS
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006
(Em milhares de reais)

	2007	2006
ORIGENS DOS RECURSOS		
Lucro líquido do período	18.374	14.246
Ajustes ao lucro líquido:		
Depreciação	-	156
Integralização de capital	10.000	11.344
Adiantamento para futuro aumento de capital	5.000	-
Alienação de imobilizado	-	1.632
Variação do exigível a longo prazo	1.503	(6.451)
Variação no resultado de exercício futuro	(8.196)	(11.071)
	26.681	9.856
APLICAÇÕES DE RECURSOS		
Aumento do capital social	10.000	11.344
Distribuição de dividendos	6.735	5.457
Aquisição de ativo imobilizado	6.982	2.192
Variação do realizável a longo prazo	(15.740)	(16.880)
	7.977	2.113
VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	**18.704**	**7.743**
REPRESENTADO POR		
Variaçaõ do ativo circulante	19.765	9.073
Variação do passivo circulante	1.061	1.330
VARIAÇÃO DO CAPITAL CIRCULANTE LÍQUIDO	**18.704**	**7.743**

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2007 e 2006
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de capital	Adiantamento para aumento de capital	Reserva de lucro	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2005	**53.656**	**-**	**892**	**1.241**	**23.521**	**79.310**
Aumento de capital - AGOE 28/04/2006	11.344	-	-	-	(11.344)	-
Transferência para reserva	-	-	-	712	(712)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(5.457)	(5.457)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	14.246	14.246
Saldos em 31 de dezembro de 2006	**65.000**	**-**	**892**	**1.953**	**20.254**	**88.099**
Aumento de capital - AGOE 28/04/2007	10.000	-	-	-	(10.000)	-
Lucro líquido do período	-	-	-	-	18.374	18.374
Transferência para reserva	-		-	919	(919)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	5.000	-	-	5.000
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	(6.735)	(6.735)
Saldos em 31 de dezembro de 2007	**75.000**	**-**	**5.892**	**2.872**	**20.974**	**104.738**

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

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
Em 31 de dezembro de 2007 e de 2006
Em milhares de reais

1 Contexto operacional

A Companhia tem por objeto social a construção civil e quaisquer serviços de engenharia civil, como projetos e orçamentos, cálculos, terraplenagem, urbanização, saneamento básico, rodoviários e pavimentação, a compra e venda, incorporação e administração de imóveis, exploração, locação e arrendamento de imóveis próprios e de terceiros, promoção e execução de loteamentos de terrenos urbanos ou rurais e a participação em empreendimentos imobiliários, como também poderá participar de outras empresas, na condição de sócia e/ou acionista, inclusive de consórcios.

Visando maximizar suas operações e resultados, a Companhia opera também por meio de Sociedades por Conta de Participação – SCP e consórcios.

Na elaboração de demonstrações contábeis é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações contábeis incluem, portanto, várias estimativas referentes a provisões para passivos contingentes e outras. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

As demonstrações contábeis estão sendo apresentadas em observância da Deliberação CVM 488/05 e do pronunciamento do IBRACON NPC 27 – Demonstrações Contábeis – Apresentação e Divulgações, aprovado pela CVM.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

3 Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Em 16 de maio de 2003, o CFC aprovou a Resolução no. 963 ("Resolução") estabelecendo procedimentos a serem observados quanto à avaliação, registro contábil e estrutura das demonstrações contábeis para as entidades imobiliárias que tem por objeto compra, venda, loteamento, administração e locação de imóveis. Os principais critérios contábeis previstos nessa Resolução estão destacadas a seguir:

(i) o custo incorrido das unidades vendidas deve ser apropriado integralmente ao resultado;

(ii) deve ser apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas, em relação ao seu custo total orçado, sendo esse percentual aplicado sobre o valor das unidades vendidas, ajustado segundo as condições dos contratos de venda e as despesas comerciais a serem reconhecidas, para fins de reconhecimento da receita de venda do exercício. Todos os custos de construção devem estar baseados no custo orçado contratado. As alterações na execução e nas condições do projeto, bem como na lucratividade estimada, incluindo as mudanças resultantes de cláusulas contratuais de multa e de quitações contratuais, e que poderão resultar em revisões de custos e de receitas, devem ser reconhecidas no período em que tais revisões forem efetuadas.

(iii) os ativos devem ser registrados até o montante da receita reconhecida no período e os recebimentos superiores ao saldo dos créditos a receber devem ser registrados como adiantamento de clientes.

A Companhia manteve seus registros contábeis de acordo com critérios anteriores às determinações da Resolução no. 963/03, por entender que melhor representam a natureza de suas operações, seus direitos e obrigações, registrando integralmente os direitos de compra e venda por incorporações imobiliárias a partir da assinatura dos respectivos contratos, bem como a receita e os custos correspondentes com base no fluxo de recebimentos.

4 Principais práticas contábeis adotadas

(a) Apuração do resultado

O procedimento contábil de apuração do resultado é pelo regime de competência, exceto para as receitas de incorporação e venda de imóveis, bem como apuração de custos, que são reconhecidas com base no fluxo de recebimentos do período.

(b) Registro e classificação

A classificação em circulante e longo prazo, do realizável e do exigível, obedece aos artigos 179 e 180 da Lei nº 6.404/1976.

(c) Disponibilidade

Incluem aplicações financeiras com rendimentos auferidos até a data do balanço, de acordo com as taxas pactuadas com as instituições financeiras, ajustadas a seu valor de mercado, quando esse for inferior ao valor ajustado.

(d) Estoques

Estão representados pelos imóveis concluídos e em construção registrados pelo custo incorrido e as respectivas frações ideais dos terrenos, e pelos terrenos para revenda e/ ou incorporação registrados pelo custo de aquisição. Os custos não excedem o valor de mercado.

(e) Imobilizado

O ativo imobilizado é demonstrado ao custo de aquisição combinado com a depreciação, calculada pelo método linear. A vida útil-econômica estimada dos bens é a seguinte:

	Anos
Utensílios e instalações	10
Máquinas e equipamentos	10
Computadores e licenças para utilização de software	5
Veículos	5
Imóveis	4

(f) Demais ativos circulante e não circulante

São demonstrados pelo custo de aquisição, incluídos os rendimentos e as variações monetárias incorridos quando aplicável, e ajustados pelo valor de mercado ou realização.

(g) Passivo circulante e não circulante

As obrigações são demonstradas por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo os encargos e as variações monetárias.

(h) Contingências

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação das provisões e contingências passivas são efetuados de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento NPC 22 do Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, conforme abaixo:

Passivos Contingentes – Os passivos contingentes são reconhecidos nas demonstrações contábeis quando, baseado na opinião de assessores jurídicos, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, gerando uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações e quando os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança.

(i) Resultado de exercício futuro

Representa o saldo do diferimento da receita de incorporação avaliada com base na execução física do empreendimento, deduzido dos custos incorridos. A baixa dessa conta ocorre mediante o encerramento dos empreendimentos ou pelo recebimento de contraprestações.

(j) Imposto de renda e contribuição social

Provisões para imposto de renda e contribuição social são calculados com base na legislação vigente, pelo método de lucro presumido e considera o efetivo recebimento das vendas.

(k) Parcerias

A Companhia também executa obras por meio de consórcios ou parcerias estratégicas. As transações e os saldos relativos a esses consórcios e parcerias são reconhecidos nas demonstrações financeiras de forma proporcional à participação. Em 31 de dezembro de 2006, a Companhia mantinha investimentos nas Sociedades por Conta de Participação denominadas "Canopus", "GL", "SQB" , "Life" e "Upper" e Consórcios denominados "Canadá" e "Font Vieille, com participações de 20%, 80%, 80%, 50%, 50%, 50% e 50% respectivamente. Os saldos proporcionais desses investimentos consolidados nas demonstrações financeiras da Companhia são:

2007	JC Gontijo	GL	SQB	LIFE	Canopus	Font Vieille	UPPER	Reclassificações	Saldo Consolidado
Ativo									
Circulante	83.614	10.919	5.204	13.661	17.728	7.295	3.068	-	141.489
Não Circulante									
Realizável a longo prazo	880	5.426	3.998	16.884	-	-	9.42	-	36.600
Permanente	9.423	270	27	56	8	282	-	-	10.066
Total do ativo	**93.417**	**16.615**	**9.219**	**30.601**	**17.736**	**7.577**	**12.490**	**-**	**188.155**
Passivo									
Circulante	2.360	371	825	1.155	1.189	106	27	-	6.033
Não Circulante									
Exigível a longo prazo	2.642	-	-	-	-	-	-	-	2.642
Resultado de exercício futuro	2.007	11.438	4.047	34.807	6.672	4.878	10.893	-	74.742
Total do passivo	**7.009**	**11.809**	**4.872**	**35.962**	**7.861**	**4.984**	10.920	**-**	**83.417**

2006	JC Gontijo	GL	SQB	LIFE	Canopus	Font Vieille	Canadá	Reclassificações	Saldo Consolidado
Ativo									
Circulante	41.081	21.626	21.513	8.581	17.850	10.854	219	-	121.724
Não Circulante									
Realizável a longo prazo	49.193	9.674	5.498	600	4.171	3.386	3.315	(23.497)	52.340
Permanente	2.444	266	22	43	10	299	-	-	3.084
Total do ativo	**92.718**	**31.566**	**27.033**	**9.224**	**22.031**	**14.539**	**3.534**	**(23.497)**	**177.148**
Passivo									
Circulante	1.322	1.361	1.538	370	315	66	-	-	4.972
Não Circulante									
Exigível a longo prazo	1.139	7.739	4.398	520	4.144	3.386	3.310	(23.497)	1.139
Resultado de exercício futuro	3.898	26.610	20.983	19.280	8.871	3.188	108	-	82.938
Total do passivo	**6.359**	**35.710**	**26.919**	**20.170**	**13.330**	**6.640**	3.418	**(23.497)**	**89.049**

5 Disponibilidades

	2007	2006
Caixa	74	598
Banco conta movimento	7.343	4.330
Aplicações financeiras (i)	64	1.165
Total	7.481	6.093

(i) Em 2006 e 2007 referem-se à aplicações em Certificados de Depósitos Bancários – CDB e títulos de capitalização.

6 Contas a receber

	2007	2006
Clientes de Incorporação	110.715	124.951
Não Circulante	(36.597)	(49.190)
Circulante	61.760	75.761
(-) Financiamentos *	(15.104)	(15.823)
	46.656	59.938

* Refere-se à financiamentos para construção dos imóveis vendidos pelo Sistema Financeiro da Habitação – SFH, (Não circulante Clientes R$ 48.955 e (-) Financiamentos R$ 12.358).

7 Estoques

Composto pelos imóveis concluídos ainda não comercializados, registrados pelo custo incorrido e respectivas frações ideais dos terrenos.

	2007	2006
Terrenos a incorporar (i)	70.192	31.216
Imóveis em parceria (ii)	15.670	19.221
Imóveis em construção (iii)	-	4.320
	85.862	54.757

(i) Os terrenos encontram-se suportados por certidões negativas de ônus e livres de gravames.
(ii) Em 2006 e 2007 referem-se às participações nas Sociedades por Conta de Participação.
(iii) Relativo aos empreendimentos que foram iniciados e ainda estão em fase de construção.

8 Partes relacionadas

A companhia possuía as seguintes transações com partes relacionadas:

a) Ativo realizável a longo prazo – contas a receber

	2007	2006
Ocean Venture Participações S.A.	-	-
Parceiras SCP's e Consórcio	-	3.147
	-	3.147

b) Exigível a longo prazo

	2007	2006
Empréstimo (i)	2.498	995
	2.498	995

(i) Refere-se a recursos para a compra de terreno a incorporar em 2006 e 2007 refere-se a diferença entre os contas correntes com as SCP´s.

9 Imobilizado

	Custo	Depreciação acumulada	2007 Líquido	2006 Líquido	Taxa de depreciação
Imóveis	6.573	-	6.573	419	-
Máquinas e equipamentos	183	30	153	124	10
Computadores e periféricos	1.920	142	1.778	1.585	10
Licença de uso - software	33	6	27	16	10
Veículos e utilitários	155	112	43	19	10
Móveis, utensílios e instalações	911	63	848	280	10
Imobilizado de Parcerias	644	-	644	641	-
Total	**10.419**	**353**	**10.066**	**3.084**	

10 Resultado de exercício futuro

	2007	2006
Receita diferida de imóveis em construção	110.715	124.951
Custo diferido de imóveis em construção	(35.973)	(42.013)
	74.742	82.938

Referem-se à carteira de clientes para os quais já foram efetuadas vendas de imóveis mas o custo correspondente ainda não foi incorrido.

11 Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social é de R$ 75.000 totalmente integralizado, representado por 40.689.608 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (30.689.608 ações em 2006).

b) Aumento de capital

Em 28 de abril de 2006 foi aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária aumento de capital no montante de R$ 11.344 mediante a emissão privada de 11.343.900 ações ordinárias, com utilização de Lucros Acumulados.

Em 27 de abril de 2007 foi aprovado em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária aumento de capital no montante de R$ 10.000, mediante a emissão privada de 10.000.000 ações ordinárias, com a utilização de Lucros Acumulados.

c) Reserva de lucros (legal)

É constituída em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e o Estatuto Social, na base de 5% do lucro líquido de cada exercício até atingir o valor máximo 20% do capital social.

d) Adiantamento para futuro aumento de capital

Refere-se a adiantamentos recebidos em exercícios anteriores para futuro aumento de capital dos acionistas conforme proporção na participação de seus acionistas.

e) Dividendos

Em 28 de abril de 2006 foi aprovada em Assembléia Geral Extraordinária a distribuição de dividendos no montante de R$ 5.457, conforme proporção na participação de seus acionistas, pagos no exercício de 2006.

Em 27 de abril de 2007 foi aprovada em Assembléia Geral Extraordinária a distribuição de dividendos no montante de R$ 7.000, conforme proporção na participação de seus acionistas, pagos no exercício de 2007 R$ 6.735.

12 Instrumentos financeiros derivativos

A Companhia não efetua operações com instrumentos financeiros derivativos.

13 Seguro

A Companhia mantém seguro de responsabilidade civil, relativo a danos pessoais de caráter involuntário causados a terceiros e danos matérias a bens tangíveis, sendo a cobertura contratada considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidade.

14 Imposto de renda e contribuição social

Apresentamos a seguir a conciliação entre as alíquotas nominal e efetiva do imposto de renda e da contribuição social, considerando que a Companhia é optante da sistemática do lucro presumido.

	2007 IR	2007 CS	2006 IR	2006 CS
Receita de incorporação de venda de imóveis	92.172	92.172	66.651	66.651
Taxa nominal	-	-	1,54%	1,25%
Tributo calculado à taxa nominal	-	-	(1.030)	(831)
Tributos incidentes sobre ajustes à base	-	-	(14)	(5)
Despesa contabilizada	(1.702)	(949)	(1.044)	(836)
Alíquotas efetivas	1,85%	1,03%	1,57%	1,25%

16 Contingências

Passivos contingentes

A Companhia é parte de processos com contingências cíveis, fiscais e trabalhistas.

A Companhia adota o critério de classificar as contingências em remota, possível e provável, levando-se em conta as possibilidades de ocorrência de perda, com base na atualização jurídica de cada ação.

A utilização desse critério busca atender ao Pronunciamento XXII – Contingências do Ibracon, que recomenda a constituição de provisão pelo valor total das contingências classificadas na categoria provável, considerando desnecessária a constituição de provisão para as contingências classificadas como possíveis e remotas.

As provisões são constituídas levando-se em consideração a possibilidade de êxito dos pedidos do autor que move ação judicial contra a Companhia.

A posição dos passivos contingentes em 31 de dezembro de 2006, segregada por natureza da causa e classificação da perda, bem como as provisões constituídas, é a seguinte:

	Montante	Provisão
Demandas trabalhistas		
Perda provável	144	144
Perda possível	-	-
Perda remota	-	-
Demandas Cíveis		
Perda provável	-	-
Perda possível	800	-
Perda remota	90	-

DIRETORIA

JOSÉ CELSO VALADARES GONTIJO
Diretor-Presidente

RODRIGO FERREIRA NOGUEIRA
Diretor Geral

JOÃO CARLOS DE ALMEIDA
Diretor Administrativo e Financeiro

RESPONSÁVEL TÉCNICO

M, A & M Auditoria, Assessoria e Consultoria
CRC-DF 460

MÁRIO DESTRO FILHO
Contador CRC-SP 122117-T/DF

PARECER DO AUDITOR INDEPENDENTE

À
Diretoria da
José Celso Gontijo Engenharia S/A

(1) Examinamos o Balanço Patrimonial levantado em 31 de dezembro de 2007 e respectivas Demonstrações do Resultado, Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido, demonstração das Origens e Aplicações de Recursos e Notas Explicativas da José Celso Gontijo Engenharia S/A, correspondentes ao exercício findo naquela data, elaboradas sob a responsabilidade de sua atual administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

(2) Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria e compreenderam: a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e o sistema contábil e de controles internos da entidade; b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgadas; e c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela administração da entidade, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

(3) Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da José Celso Gontijo Engenharia S/A, em 31 de dezembro de 2007, o resultado de suas operações, referentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações contábeis do exercício de 2006 não foram por nós auditadas.

(4) O Balanço é consolidado, totalizando as transações de 5 Sociedades em Conta de Participação e 2 Consórcios. Brasília, 18 de março de 2008

Itecon Instituto Técnico de Consultoria e Auditoria
CRC/DF 376
José Antônio de França
Contador CRC/DF 2864

Guiomar Pacheco de França Neta
Contadora CRC/DF 14079/0-1

André Gonçalves
Contador CRC/DF 11780/0-7